

**TITULO.- II  
DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**



**CAPITULO 1º.-  
ACTOS SUJETOS Y PROCEDIMIENTO GENERAL.**

**Art. 7.- Actos sujetos a licencia urbanística.**

1.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 1º del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 16 de la Ley 4/1984 de la CAM, son actos sujetos a licencia urbanística:

- 1º Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2º Las obras de ampliación de edificios e instalaciones.
- 3º Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones.
- 4º Las obras que modifiquen el aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- 5º Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6º Las obras o usos que hayan de realizarse de forma provisional, con independencia de su carácter de precario.
- 7º las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad mercantil determinada, como locales para negocio, industriales y garajes de uso público.



8º La instalación u ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, incluidas las casetas, carromatos, o viviendas móviles de todo tipo, con excepción de las barracas de feria y vehículos auxiliares para fiestas tradicionales, siempre y cuando la instalación de estas últimas se efectúe bajo la dirección municipal y durante el tiempo necesario para asistir a las mismas. No obstante se permitirán la instalación de este tipo de casas en camping o zonas de acampada expresamente autorizadas por el Ayuntamiento.

9º Las obras de instalación de servicios públicos.

10º Las parcelaciones urbanísticas ya sean rústicas o urbanas, de segregación o agregación.

11º La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general

12º Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de edificación aprobado, y en especial los movimientos de tierras tendentes a la explotación de los recursos naturales.

13º Las obras ordinarias de urbanización, tanto en lo referente a la construcción como a instalaciones de cualquier tipo de mobiliario urbano, incluidos los tendidos de suministro eléctrico, comunicaciones, agua, gas etc..

14º El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones

15º Modificación del uso de los edificios e instalaciones en general

16º La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente

17º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.



18º La tala y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

19º La colocación de carteles y vallas de propaganda, aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

20º Y en general los demás actos que señalen los planes normas u otras ordenanzas.

2. Cuando los actos de edificación y usos del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia con independencia de la necesidad de la concesión previa por parte del Ayuntamiento del uso temporal de dicho suelo. Dicha licencia se solicitará por parte del particular.

#### Art. 8.- Grupos de licencias urbanísticas.

Dentro de lo previsto en el artículo anterior, y para su mejor distinción a efectos de tramitación, se pueden enunciar los siguientes grupos de licencias urbanísticas:

- De obras mayores.
- De obras menores.
- De instalaciones.
- De demolición.
- De obras ordinarias de urbanización.
- De primera ocupación.
- De parcelación.
- De extracción de áridos.
- De acometidas.



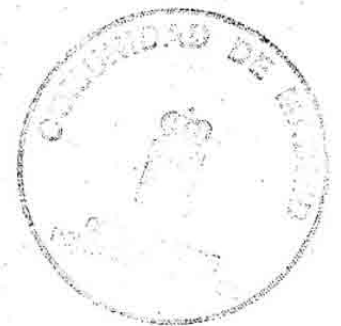


**Art. 9.- Procedimiento para el otorgamiento de las Licencias Urbanísticas.**

1. Las licencias urbanísticas se concederán mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia, previo informe de los servicios técnicos competentes. La Alcaldía podrá solicitar la emisión de nuevos informes técnicos, a los mismos o distintos facultativos, cuando los existentes se consideren insuficientes dada la naturaleza de la licencia solicitada o las cuestiones concretas que afecten a la misma. Dentro de la organización interna del ayuntamiento se podrá disponer el estudio de los expedientes de concesión de licencias urbanísticas por la comisión informativa correspondiente como tramite previo a la concesión o denegación de la licencia por parte de la Alcaldía.

2. El Alcalde podrá delegar la competencia para el otorgamiento de uno o varios grupos de licencias urbanísticas de entre los expuestos en el artículo anterior.

3. La licencia urbanística se plasmará en un documento administrativo, a modo de título, con el contenido literal del decreto de concesión y con clara expresión del tipo de licencia urbanística concedida según los grupos establecidos en el artículo anterior, sobre papel específico y numerado.





**CAPITULO 2º.-  
NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACION.**

**Art. 10.- Obras Mayores.**

1. Son aquellas de nueva planta, ampliación o de reforma que requiera Proyecto Técnico y Facultativo Director de las mismas.

2. Para la tramitación de la licencia será necesaria la presentación de la siguiente documentación:

- 2 ejemplares del Proyecto Básico, o potestativamente Proyecto de Ejecución visados por el colegio profesional correspondiente.
- Dirección facultativa de uno o varios técnicos.

3. El contenido del proyecto será el establecido a tal efecto por los distintos colegios para el visado de los mismos y como mínimo:

- Memoria descriptiva, justificativa y de cumplimiento de las distintas normas y reglamentaciones obligatorias para ese edificio.
- Hoja resumen del presupuesto, o potestativamente mediciones y presupuesto.
- Planos, con el detalle necesario que requiera la debida definición del cumplimiento de la normativa municipal.
- En las ampliaciones y reformas que afecten al exterior del edificio. descripción fotográfica del estado actual del edificio y representación gráfica de la situación final comparada con su entorno edificatorio más inmediato.
- Escrito por el cual se compromete a no ocupar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, si fuera el caso.





**Art. 11.- Obras Menores.**

1. Son aquellas que por la simplicidad que conlleva su ejecución no alteran la composición formal del elemento en el que actúan, y que en cualquiera de ellas no es preceptiva la intervención de técnico facultativo cualificado.

2. La documentación especificada para este tipo de obras será la siguiente:

- Descripción detallada de la obra a realizar.
- Presupuesto de la misma.

Alternativamente y dependiendo de la complejidad de la licencia solicitada, los servicios técnicos podrán requerir la siguiente documentación:

- Memoria donde se describa la obra a ejecutar.
- Descripción fotográfica del estado actual, si la obra es exterior.
- Plano de situación.
- Plano o planos de las obras a ejecutar.

**Art. 12.- Obras de Derribo.**

1. Son aquellas que suponen la demolición total o parcial de una construcción.

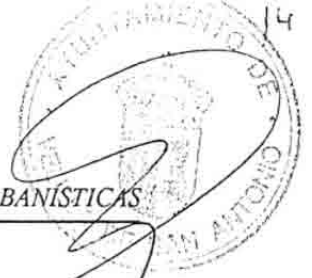
2. La documentación necesaria para la tramitación de este tipo de expedientes será la siguiente:

- 2 ejemplares del Proyecto Técnico en los casos en que la demolición implique el tocar elementos estructurales del edificio
- Dirección facultativa de técnico.

3. El Proyecto Técnico para este tipo de obras deberá tener la documentación específica siguiente:

- Memoria donde se describa la obra a ejecutar.
- Presupuesto y mediciones de la misma.
- Plano/s de las obras de demolición.





- Plano de situación.
- Descripción fotográfica del estado del edificio sin demoler.

4. Si se tratase de una demolición de una construcción de gran simplicidad, sin que afectase a medianeras colindantes, se podrá tramitar como una obra menor sin necesidad de Proyecto Técnico.

### Art. 13.- Instalaciones.

1. Se entiende por licencia urbanística de instalación la que tiene por objeto la autorización de obras de construcción y acondicionamiento de locales para el ejercicio de una actividad de carácter mercantil o industrial, como locales para negocio, industriales y garajes de uso público.

2. Las licencias urbanísticas que se soliciten para la construcción de locales comerciales diáfanos en los que no se conozca, en el momento de la solicitud, el destino mercantil o industrial definitivo, no se considerarán incluidas en este grupo y se tramitarán como licencias urbanísticas de obra mayor o menor.

3. Para la tramitación de este tipo de licencias será necesario la presentación de la siguiente documentación:

- 2 ejemplares del Proyecto Técnico de instalación.
- 2 ejemplares del Proyecto Técnico de obra, cuando el tipo de actividad lo requiera por llevar aparejada una construcción de obra mayor o por tratarse de un local de mas de 300 m<sup>2</sup>.
- Croquis en alzado del local comercial en su estado definitivo cuando se trate de una obra menor.
- Certificado final de obra cuando el local comercial estuviese construido con anterioridad de conformidad con lo indicado en el punto 2 de este artículo.
- Documento completo de la declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana para el Catastro Inmobiliario, o certificación justificativa de haberlo presentado en el Centro de Gestión Catastral.
- Documento justificativo del alta en el IAE. con el ámbito de la solicitud de la actividad concreta.





4. Se entiende por proyectos de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en dicho tipo de locales. Estos proyectos técnicos estarán redactados por el facultativo o facultativos competentes, y atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. La documentación mínima requerida será:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Presupuesto y mediciones.
- Planos con todos los detalles necesarios para su mejor definición.
- Dirección Facultativa del técnico.

5. Excepcionalmente, y previa solicitud del interesado, se podrá eximir de la presentación del documento justificativo del alta en el IAE para la tramitación de la licencia. No obstante, el mismo, deberá presentarse, en cualquier caso, antes de la entrega por el Ayuntamiento del correspondiente documento de Licencia.

6. El procedimiento para la concesión de este tipo de licencias se tramitará de conformidad con lo establecido por su reglamentación específica y en concreto por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

7. Con independencia del cumplimiento de la reglamentación específica de este tipo de licencias en lo que a su procedimiento administrativo se refiere, el documento, a modo de título, que se confecciona para el ejercicio de la actividad, solo se entregará una vez que la misma quede definitivamente autorizada para su apertura y en el mismo aparecerá el título «Licencia de Apertura»

8. Los garajes-aparcamientos para vehículos de viviendas multifamiliares requerirán licencia de instalación con los requisitos y formalidades indicadas en este artículo.







**Art. 14.- Obras Ordinarias de Urbanización.**

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, y en virtud del artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, se podrían redactar Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

2. Se requerirá la siguiente documentación para este tipo de licencias:

- 2 ejemplares del Proyecto visados por el colegio profesional correspondiente.
- Dirección facultativa de técnico competente.
- Presentación de una garantía del 6% del presupuesto del coste de las obras.

3. El Proyecto vendrá visado por el Colegio Profesional correspondiente y contendrá la documentación específica siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Mediciones y presupuesto.
- Planos.
- Pliego de condiciones.

4. La garantía a la que se hace alusión en el punto 2 de este artículo, tiene como objeto garantizar la correcta terminación de las obras ordinarias de urbanización por el promotor, por lo que, para la tramitación de este tipo de licencias, será requisito indispensable la presentación, conjuntamente con toda la documentación anterior, de una garantía del 6% del total del proyecto de obras ordinarias de urbanización.

5. Mediante decreto de la Alcaldía y previo informe de los servicios técnicos correspondientes, en los que se haga constar el incumplimiento del proyecto de obras ordinarias de urbanización ya sea de forma total o parcial, se podrá liberar dicha garantía en favor del ayuntamiento.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la





Administración así como la recepción definitiva de las obras ordinarias de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. La tramitación para la obtención de la Licencia urbanística de este tipo de proyectos será igual que para el resto de las comprendidas en este Título, no requiriéndose la tramitación específica de los Proyectos de Urbanización.

**Art. 15.- Primera ocupación o utilización.**

1. Las viviendas no podrán ser ocupadas por primera vez sin la obtención de la correspondiente Licencia de Primera Ocupación.

Para la tramitación de la misma deberá presentarse la siguiente documentación:

- Certificado final de obra visado por colegio profesional.
- Hoja resumen, por capítulos, del presupuesto final de obra con el conforme de la propiedad, visado por colegio profesional.
- Documento completo de la declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana para el Catastro Inmobiliario, o certificación justificativa de haberlo presentado en el Centro de Gestión Catastral.

2. Será requisito indispensable para la tramitación de esta licencia urbanística, la posesión de la correspondiente licencia urbanística de obras que motiva la nueva vivienda, y que la ejecución se ajuste a la misma, la correcta terminación de las obras de urbanización del entorno de la vivienda, y el cumplimiento de las normas de habitabilidad.

3. No será necesario, para las viviendas cuya terminación sea de mas de diez años, el certificado final de obra ni la hoja resumen del presupuesto final. En el expediente que se tramite se hará constar la antigüedad de la vivienda mediante cualquier medio de prueba de los aceptados en derecho, incluido el informe de los agentes municipales.





**Art. 16.- Parcelaciones.**

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados en el Plan General.

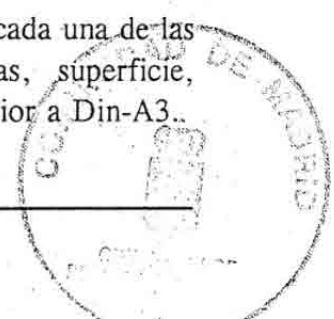
2. Con independencia de la obligatoriedad de los Proyectos de Parcelación o Reparcelación que surjan como consecuencia del desarrollo urbanístico, se podrán presentar solicitudes de licencia urbanística de parcelación urbana o rústica, cuando se requiera un desarrollo mayor con posterioridad a la aprobación de los mismos, en el primer caso, o la simple agrupación o segregación de parcelas en el segundo.

3. La licencia de parcelación urbanística en suelo rústico estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad autónoma de Madrid, y demás disposiciones aplicables.

4. En cualquier caso las solicitudes de licencia de parcelación requerirán para su tramitación la siguiente documentación:

-Proyecto de parcelación visado por colegio profesional con el siguiente contenido mínimo:

- Memoria descriptiva de la parcelación que se pretende
- Descripción de las fincas matrices, titularidad, situación registral, extensión total, extensión utilizada, y resto.
- Descripción de todas las fincas resultantes con los correspondientes linderos, extensión finca o fincas de procedencia, destino según planeamiento, e indicación, en su caso, de la cesión al Ayuntamiento.
- Planos de la zona afectada por la parcelación en el que figuren las fincas matrices.
- Planos de la zona afectada por la parcelación en el que figuren las fincas resultantes.
- Planos consistentes en una ficha urbanística por cada una de las fincas resultantes con las alineaciones acotadas, superficie, edificabilidad y uso, en hojas de tamaño no superior a Din-A3.





- Títulos de propiedad de las fincas matrices
- Documento completo de la declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana para el Catastro Inmobiliario, o certificación justificativa de haberlo presentado en el Centro de Gestión Catastral.

5. Los proyectos de parcelación que lleven aparejada la definición de nuevas vías urbanas, contendrán, en sus descripciones y planimetría, la propuesta de denominación de las vías públicas correspondientes a fin de que su acceso a los registros Públicos sea lo mas clara posible. La Alcaldía, en el acto de su concesión, podrá acordar la sustitución de las denominaciones que estime improcedentes.

**Art. 17.- Aprov. de recursos naturales, licencias de extracción de áridos.**

1. Las licencias urbanísticas para el aprovechamiento de los recursos naturales englobados dentro de la legislación minera y mas concretamente para la extracción de áridos, tendrán un tratamiento especial dentro de este P.G.

2. Para la concesión se tendrá en cuenta los periodos anuales propios de la explotación. A estos efectos Las empresas o interesados en la obtención de estos permisos, deberán solicitar de forma anual, la licencia de extracción y restauración para la explotación prevista en el año siguiente. Dicha solicitud deberá realizarse con al menos tres meses de antelación al inicio de la anualidad de explotación.

3. Para la tramitación de este tipo de licencias será necesario presentar, en relación con la explotación prevista para el año, la siguiente documentación:

- Proyecto Técnico de Explotación, en el que se indique su incidencia con el vigente P.G.
- Plan de Restauración, en el que se indique su adecuación con el vigente P.G.
- Documento que acredite la presentación de la garantía económica en la Dirección General de Minas.





4. El Proyecto Técnico de Explotación y el Plan de Restauración que se presente, deberá ser coincidente con el presentado en la Dirección General de Minas para la obtención de los correspondientes permisos por parte de estos organismos, con independencia de que puedan presentarse con anterioridad en el Ayuntamiento.

5. Una vez obtenida la correspondiente autorización por parte de la Dirección General de Minas de la CAM, los interesados deberán remitir copia de la misma al Ayuntamiento. El cumplimiento de esta obligación será requisito indispensable para la tramitación de nuevas solicitudes de extracción ante el Ayuntamiento.

