



urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas regulares en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general en otro caso.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

- a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) La ejecución de las redes de infraestructuras generales y locales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P., P.E., E.D., se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.
- c) Todo nuevo ámbito de actuación resultante de la urbanización y edificación en suelo urbano no consolidado y urbanizable y debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

CAPITULO 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 4.1. TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente establecidas.

ARTICULO 4.2. ACTOS SUJETOS A OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL.

De acuerdo con la legislación vigente estarán sujetos a la obtención previa de Licencia Municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueren necesarias con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos recogidos en el art. 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística o en la legislación estatal y autónoma que las sustituya y, en general, cualquier actuación sobre el suelo o el subsuelo regulados en este Plan General.

No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los proyectos de desarrollo de Planeamiento y aquellas que sean objeto de una orden de ejecución. Tampoco estarán sujetas a licencia cuantos actos de uso de suelo, construcción y edificación promovidos por los Ayuntamiento en su propio término municipal. El acuerdo de aprobación producirá los mismos efectos que una licencia urbanística.



ARTICULO 4.3. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde u órgano municipal en quien delegue, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.

En todo caso, en el procedimiento se deberán prever los informes de otras administraciones públicas preceptivas y los informes técnicos y jurídicos sobre la conformidad.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística, de las del Plan General y de los instrumentos para su desarrollo legalmente aprobados y su concesión o denegación deberá ser motivada con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación urbanística con las que esté en contradicción el acto o el uso pretendido.

ARTICULO 4.4. ACTOS PRESUNTOS.

En ningún caso se entenderán adquiridas presuntamente, por inactividad de la Administración, licencias o facultades contrarias a las prescripciones de la legislación urbanística, o del Plan General y demás normas reguladoras.

La adquisición de licencias o facultades en ausencia de resolución expresa de la Administración se regirá por lo prevenido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, en la legislación de Régimen Local y, en la establecida en los artículos 152 y ss. de la Ley 9/2001.

ARTICULO 4.5. INFORMACIÓN.

Las personas que se propusieran iniciar actos sujetos a licencia y, en general, cualquier administrado, tendrá derecho a que, por el Ayuntamiento, se le informe por escrito, en un plazo de un mes, sobre el régimen urbanístico, alineaciones, rasante o, en concreto, sobre el régimen de edificación correspondiente a una finca o sector.

ARTICULO 4.6. SOLICITUD DE LICENCIAS.

La solicitud de licencias, de actos de acto que precisen o no proyecto técnico, se realizará por escrito, en los impresos oficiales normalizados para cada tipo de obra, dirigido al Ilmo. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento y firmada por el interesado o su representante. A la solicitud se acompañará la documentación legalmente precisa en cada caso según la ordenanza especial de tramitación.

ARTICULO 4.7. PLAZO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Las licencias para la ejecución de obras mayores de nueva construcción que precisan proyecto técnico o reforma de edificios así como las de urbanización, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de 3 meses contados a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento. Las licencias de obra menor, o sin proyecto técnico, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Si durante el primer mes, de los informes pertinentes resultara la existencia de deficiencias subsanables en las solicitudes, como pueda ser la falta de datos o documentos, se le notificará al interesado para que dentro del plazo no superior a los 15 días siguientes al de



la notificación puedan ser subsanadas. El cómputo de los plazos de concesión quedará suspendido durante estos 15 días.

La falta de cumplimentación del requerimiento anterior dará lugar al archivo de la solicitud sin más trámite.

ARTICULO 4.8. RESERVA DE DERECHO DE TERCERO Y RESPONSABILIDAD DERIVADA DE SU OTORGAMIENTO.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Las licencias no alterarán las situaciones jurídicas existentes entre el solicitante y las demás personas.

En todo caso el otorgamiento de las Licencias no implicará, para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Las licencias quedarán sin efecto, si se incumplieran las condiciones a que están subordinadas y se revocarán cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que de haber existido a la sazón habrán justificado la denegación.

Las licencias no afectarán en absoluto a la naturaleza de los bienes de dominio público, constitutivos de un patrimonio, inalienable e imprescriptible del Municipio de Valdemoro.

Artículo 4.9. CONCESIÓN O DENEGACIÓN DE LICENCIAS.

La licencia es un acto administrativo declarativo de Derechos, la Administración los otorga o deniega si la actividad pretendida se ajusta o no a la normativa urbanística.

Concedidas las licencias de obras, se devolverá al solicitante un ejemplar del proyecto con el sello del Ayuntamiento y la notificación del acuerdo municipal. Otro ejemplar del proyecto quedará unido al expediente.

Toda denegación de licencia, deberá ser motivada y será notificada debidamente.

Artículo 4.10. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

1.- Las licencias caducarán:

- a) Por desistimiento del solicitante expresado en escrito dirigido al Ilmo. Sr. Alcalde.
- b) Por no haber comenzado las obras en el plazo de seis meses contados desde la fecha de obtención de la misma.
- c) Por la interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- d) Por no concluir las obras en el plazo fijado para ello y, en defecto de referencia expresa, en un periodo de cinco años.

2.- Los plazos comenzarán a contarse a partir del mismo día de recepción de la notificación de la licencia y, en el supuesto de interrupción, desde el día en que ésta se produzca.



3.- La caducidad se producirá, previa audiencia al interesado, por el transcurso de los plazos señalados en el apartado 1, aumentado con las prórrogas que, en su caso, hubieran sido concedidas y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente (art. 158 L. 9/2001). La declaración de caducidad extinguirá la licencia no pudiendo iniciar las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada al ordenamiento. Transcurridos dos meses desde la notificación de caducidad, si no se solicita nueva licencia se podrá aplicar el régimen de ejecución sustitutoria o en su caso la expropiación forzosa (art. 162 y ss. L. 9/2001).

Artículo 4.11. PRÓRROGA.

En el supuesto de que la obra o actividad no se hubiera iniciado, o se hubiera interrumpido, en ambos casos, por término inferior a los señalados en el artículo anterior, podrá solicitarse prórroga de la licencia por causa justificada y por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para comienzo y finalización.

A los efectos señalados en el párrafo anterior solamente se considerarán iniciadas las obras ó instalaciones, cuando concurran los siguientes requisitos: que hayan emprendido la realización de los trabajos.

Artículo 4.12. OBRAS INACABADAS.

Cuando las obras no se hubieran terminado en el plazo concedido, la autoridad municipal podrá ampliarlo, previa petición del interesado, fijando un plazo para la reanudación de las obras, así como para su terminación.

Artículo 4.13. OBRAS DE CARÁCTER URGENTE.

Cuando se hubiesen de realizar obras cuya urgencia no permita sujetarlas a la tramitación normas de las licencias, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia ante la autoridad municipal, la cual podrá conceder dicha autorización en los términos y condiciones que estime procedentes a la vista de las alegaciones presentadas y pidiendo informe, si lo estima oportuno, a los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 4.14. OBRAS RELACIONADAS CON EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES INDUSTRIALES.

Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a un establecimiento de características determinadas, no se concederá permisos de obras sin el otorgamiento de la previa licencia de apertura, si fuera procedente, no obstante, podrán presentarse simultáneamente las licencias de apertura para el ejercicio de la actividad y para la ejecución de las obras, acompañadas de la documentación técnica que sea necesaria para cada una de ellas, respectivamente (art. 22.3 RSCL).

En cualquier caso, todas aquellas actividades incluidas en los anexos de la Ley 2/2002 del 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, habrán de someterse al correspondiente procedimiento de calificación ambiental según lo previsto en la misma.



Artículo 4.15. OBRAS REALIZADAS POR OTRAS ADMINISTRACIONES.

Cuando las obras se proyectaran por algún órgano del Estado o de la Administración Autonómica, el titular de las mismas lo solicitará con arreglo al procedimiento ordinario, mediante la tramitación de la oportuna licencia. Cuando sean urgentes y de excepcional interés público se sujetarán al procedimiento previsto en el art. 161 L. 9/2001.

Artículo 4.16. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

En la solicitud de licencias de obra se expresaran si ha de ocuparse la vía pública con valle, andamiaje, materiales de construcción o contenedores de escombros. No se permitirá la referida ocupación salvo que se haya obtenido previamente la correspondiente licencia de ocupación de la vía pública que habilita para ello.

El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberá reponerse la vía pública libre de obstáculos a satisfacción municipal.

Artículo 4.17. INICIACIÓN DE LAS OBRAS O DE LA ACTIVIDAD.

- 1.- Para poder iniciar cualquier tipo de obra será condición y requisito indispensable la posesión de la correspondiente licencia municipal de obras.
- 2.- Para poder iniciar cualquier tipo de actividad, será condición y requisito indispensable la posesión de la correspondiente licencia de apertura y del acta de funcionamiento.

Artículo 4.18. DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA.

Las copias a que se refiere el art. 3.5.9, ejemplar del Proyecto sellado por el Ayuntamiento, estarán siempre en la obra junto con la licencia y serán exhibidos a petición de los Servicios Municipales, a los cuales deberá facilitarse el libre acceso a las obras en el cumplimiento de sus atribuciones.

Artículo 4.19. DAÑOS POR OBRAS.

Las licencias de obras llevan consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, agua, gas y todos los servicios de carácter público o particular que pudieran deteriorarse.

Para garantizar en cumplimiento de las obligaciones que tiene el titular de la licencia, la Administración podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario o en metálico cuyo importe vendrá establecido en las Ordenanzas Fiscales.

Artículo 4.20. TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS.

Las licencias serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.



Artículo 4.21. VIGILANCIA E INSPECCIÓN.

Toda obra o actividad sometida a licencia estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización así como a la comprobación final en la forma que más adelante se regula.

Artículo 4.22. COMUNICACIÓN FINAL.

El peticionario deberá comunicar al Ayuntamiento la conclusión de las obras en el momento en el que ésta se produzca y, en todo caso, antes del plazo máximo de ejecución de las mismas concedida a tal efecto, acompañando certificación del facultativo competente director de las mismas y libro del edificio, sin cuya comunicación no se podrá otorgar la licencia de primera ocupación correspondiente, ni se podrá iniciar la ocupación del edificio.

Artículo 4.23. INSPECCIÓN FINAL.

Los Técnicos Municipales, previa comunicación de terminación de obras girarán inspección de la obra después de concluida, informarán expresando:

- 1.- Declaración de conformidad: Si las obras ejecutadas se ajustan al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia y, en su caso, a las condiciones impuestas en la misma. Si se han reparado por el particular todos los daños y perjuicios causados en la vía pública y servicios públicos instalados en ella, así como que el entorno ha quedado en las debidas condiciones de limpieza y ornato.
- 2.- Si precisan subsanar alguna determinación, por lo que se girará nueva visita.

La concurrencia de dichas circunstancias será indispensable para que pueda concederse la licencia de primera ocupación expresada anteriormente ó licencia definitiva. Las empresas suministradoras exigirán para la contratación definitiva de los suministros la licencia de primera ocupación (art. 160 L. 9/2001).

Artículo 4.24. LIQUIDACIÓN DE LAS LICENCIAS.

El régimen de liquidación de las licencias, serán fijadas por el Ayuntamiento mediante la ordenanza fiscal correspondiente.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación del correspondiente impuesto de construcciones, instalaciones y obras y demás tasas y precios públicos que sean de aplicación.

Artículo 4.25. VERTIDOS DE TIERRAS Y RESIDUOS INERTES.

Los vertidos de tierras y residuos inertes procedentes de las obras se ajustarán a lo previsto en la legislación sectorial vigente, así como a las normas, planes y programas que al respecto pueda aprobar la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, a cuyos efectos el solicitante de la licencia aportará la documentación que en cada caso resulte exigible.

Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística.



Artículo 4.26. LEGISLACIÓN APLICABLE.

La protección de la legalidad urbanística se regirá por lo dispuesto en el presente capítulo, así como por el contenido de la ley del Suelo vigente, art. 193 y ss. Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como por la Normativa Urbanística del municipio y demás legislación, tanto estatal como autonómica, que, eventualmente resultare de aplicación.

Igualmente, en los trámites de licencias de obras y actividades se garantizará el cumplimiento de lo previsto en la ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, como medida de control ambiental para los proyectos, obras y actividades relacionados en sus anexos.

Artículo 4.27. ÓRGANO COMPETENTE.

Será competente para resolver los expedientes de Disciplina Urbanística el Alcalde-Presidente o la autoridad en quien delegue.

Artículo 4.28. ÓRGANOS DE VIGILANCIA E INSPECCIÓN.

- 1.- Los órganos competentes para la vigilancia e inspección de las obras sometidas a licencia son el Alcalde-Presidente, el Concejal de Urbanismo, el personal técnico de la oficina técnica municipal y la Policía Municipal.
- 2.- Las denuncias formuladas por los órganos señalados en el número anterior gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.

Artículo 4.29. APERCIBIMIENTO DE INFRACCIÓN.

Una vez detectada una obra o actuación urbanística sin licencia, el promotor será advertido por los servicios técnicos para que suspenda las obras y, en el improrrogable término de 15 días solicite la oportuna licencia. Si esta no se solicitare o no pudiera concederse por ser contraria a la legislación o Normativa urbanística, se iniciará el correspondiente expediente de infracción.

El expediente de infracción podrá iniciarse sin necesidad del apercibimiento señalado en los casos de reincidencia o especial gravedad de la infracción.

Artículo 4.30. SUSPENSIÓN DE LA OBRA.

La detección por el Ayuntamiento de la realización de obras sin licencia municipal dará lugar a la correspondiente orden de suspensión inmediata de las mismas.

El incumplimiento de la mencionada orden de suspensión implicará la adopción por el Ayuntamiento de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos, podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a que diera lugar.



Artículo 4.31. RÉGIMEN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Las infracciones y sanciones se regirán por la legislación autonómica (art. 201 y ss. L.9/2001).

CAPITULO 5. TRAMITACIONES DE SOLICITUD DE LICENCIA.

El procedimiento y obtención de la Licencia Municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 153 y ss. de la Ley 9/2001, Art. 9 del R.S.C.L., y Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de aplicación supletoria a lo establecido en el R.A.M.I.N.P.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada de la documentación que se especifica en los artículos siguientes, dependiendo de la actividad pretendida.

ARTICULO 5.1. SOLICITUD

1.- Las solicitudes se formulará en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones (art. 70 L. 30/92):

- a) Nombre, apellidos, domicilio, teléfono y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el Registro Público y domicilio.
- b) Nombre, apellidos, teléfono, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
- c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.
- d) Las demás circunstancias que, según el objeto de Licencia solicitada, se establece en las ordenanzas específicas.
- e) Lugar y fecha.

2.- Las solicitudes de Licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, en el Departamento de Urbanismo o bien en cualquier Registro de los legalmente establecidos tras la regulación del Servicios de Ventanilla Única.

3.- Con las solicitudes de Licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la Licencia, se determinen en los artículos siguientes:

3.1.- Cuando la documentación estuviese incompleta, se notificará al interesado para que la complete en el plazo de 10 días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, el interesado siguiese sin completar la documentación (Art. 71 L.P.A.).

3.2.- Una vez completada la documentación, los Servicios Técnicos competentes la comprobarán, en forma y contenido, y si resultaren deficiencias subsanables en el primer mes de tramitación de licencia le será requerida la subsanación por lo que se le concederá un plazo no inferior a 15 días para que el peticionario pueda proceder a subsanarlas.