

***ORDENANZA
ESPECIAL DE
TRAMITACIÓN DE
LICENCIAS Y
CONTROL
URBANÍSTICO***

Aprobada definitivamente por Resolución de 3/07/1990 de la Comisión de Urbanismo de la C.A.M.

ORDENANZA ESPECIAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y CONTROL URBANÍSTICO

INDICE

	-Página-
TITULO PRELIMINAR.- OBJETO DE LA ORDENANZA	6
TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	7
Capítulo I.- Sujeto, objeto y tipos de las licencias urbanísticas	7
Capítulo II.- Régimen de las Licencias Urbanísticas	7
Sección 1ª.- Principios Generales	
Sección 2ª.- Definición del objeto de la licencia	
Sección 3ª.- Vigencia de las licencias urbanísticas	
Sección 4ª.- Requisitos de la resolución expresa de solicitudes de licencias	
Capítulo III.- Procedimiento	9
Sección 1ª.- Disposición General	
Sección 2ª.- Actuaciones Comunicadas	
Sección 3ª.- Procedimiento Abreviado	
Sección 4ª.- Procedimiento Normal	
Sección 5ª.- Coordinación y Unificación de Actuaciones	
Sección 6ª.- Silencio Administrativo	
TITULO II.- DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	14
Capítulo I.- Licencias de parcelación	14
Sección 1ª.- Definición y Actos, Sujetos	
Sección 2ª.- Procedimiento	
Sección 3ª.- Efectos	
Capítulo II.- Licencias de obras de urbanización.	16
Capítulo III.- Licencias de obras de edificación	16
Sección 1ª.- Disposiciones Comunes	
Sección 2ª.- Obras en los edificios	
Sección 3ª.- Obras de demolición	
Sección 4ª.- Obras de Nueva Edificación	
Capítulo IV.- Licencias para otras actuaciones urbanísticas	27
Sección 1ª.- Definición de los actos sujetos a licencias	
Sección 2ª.- Licencias para Obras Civiles Singulares	
Sección 3ª.- Actuaciones Estables	
Sección 4ª.- Actuaciones Temporales	
Capítulo V.- Licencias de Actividades e Instalaciones	29
Sección 1ª.- Actividades e Instalaciones sujetas a licencia	
Sección 2ª.- Clasificación actividades	
Sección 3ª.- Documentación	
Capítulo VI.- Licencia de Primera Ocupación	32
Sección 1ª.- Objeto de la licencia	
Sección 2ª.- Documentación	
Sección 3ª.- Resolución y Efectos	

Capítulo VII.- Licencia de Funcionamiento	32
Sección 1ª.- Objeto de licencia	
Sección 2ª.- Procedimiento	
Capítulo VIII.- Licencias par Obras y usos de Naturaleza Provisional	33
TITULO III.- ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES	34
Capítulo I.- Objeto	34
Capítulo II.- Contenido	34
Capítulo III.- Procedimiento y efectos	35
ANEXO	35
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	37

ORDENANZA ESPECIAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y CONTROL URBANÍSTICO

El artículo 84 de la vigente Ley de Bases del Régimen Local, autoriza a las Corporaciones Locales a dictar Ordenanzas, como medio para intervenir la actividad de los ciudadanos, que, deberá ajustarse a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativos y respeto a la libertad individual.

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, regula en la Sección Octava de sus Ordenanzas Generales y Normas de Tramitación, diversas disposiciones generales sobre licencias, no debiendo olvidarse tampoco su diversidad y cantidad de normas de diverso rango que inciden en esta materia, alguna de las cuales, como el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, que la afectan más directamente, fue aprobado hace treinta y tres años y, actualmente, se encuentra en fase de adaptación a la nueva legislación reguladora de las Bases de Régimen Local.

En la base de la nueva Ordenanza, se encuentra la consideración de que las actuaciones urbanísticas- ejecución de obras e implantación de actividades económicas e instalaciones- constituyen una de las expresiones más peculiares e importantes de la vida y que, en consecuencia, la obtención de las licencias o autorizaciones pertinentes constituye, a su vez, una de las manifestaciones más acusadas de la relación entre el Ayuntamiento y los vecinos. De ahí que esas relaciones ganarán en fluidez si las intervenciones de la Administración se limitan a los casos en que, realmente, lo exija la vida en comunidad y, aún en estos supuestos, tal intervención se efectúa de la forma menos perturbadora posible. Lógicamente, la contrapartida a las menos trabas administrativas debe ser la asunción de mayores cotas de responsabilidad por los titulares de actividades que inciden en el medio urbano.

Con este principio orientador, la Ordenanza tiene como finalidades:

- a) Dar cumplimiento a las Normas Urbanísticas del Plan General y ultimar, por tanto, el desarrollo de la normativa urbanística de San Fernando de Henares.
- b) Clarificar, de cara al administrado, pero también como orientación a quienes tienen que aplicar la norma, el conjunto de textos legales, de distinto rango y promulgados en distintos momentos, que inciden sobre las cuestiones objeto de regulación.
- c) Sistematizar el propio contenido de la nueva Ordenanza para potenciar la finalidad indicada en el apartado anterior.
- d) Simplificar los trámites, agilizar los procedimientos, reducir los documentos, disminuir visitas y comprobaciones; en una palabra, desburocratizar las relaciones entre vecinos y Administración respecto a la obtención de licencias.

La Ordenanza se estructura en un Título Preliminar, en el que se concreta cuál es el objeto de la misma y tres Títulos, divididos en Capítulos y Secciones.

El Título I está dedicado a las "Disposiciones Generales" y, sin duda, es el que tiene un contenido más innovador, al establecer distintos procedimientos en función de la entidad y complejidad de las actuaciones urbanísticas. De esta forma, habrá actuaciones que puedan acometerse con la simple comunicación a la Administración; otras, sin duda las más numerosas, que se ajustarán a un procedimiento abreviado, cuya duración no sobrepasará un mes, y, por último, otras que se tramitarán según el denominado procedimiento normal, cuya duración no será superior a dos meses. Asimismo, se establecen supuestos de solicitud conjunta de Licencia y procedimiento único, para aquellas actuaciones que, siendo de naturaleza distinta, guardan entre sí relaciones que obligan a una coordinación de los trámites y de las resoluciones; con análogo

criterio, se contemplan supuestos de Licencias que se entienden integradas en procedimientos anteriores- caso de las concesiones- cuando se hayan cumplido los mismos objetivos que se persiguen con la licencia urbanística: determinar el ajuste de la actuación a la normativa. Los procedimientos indicados, juntamente con la configuración del silencio administrativo positivo, de acuerdo con la más reciente legislación, se consideran que pueden simplificar y acelerar las tramitaciones.

En el Título II, se establecen las "Disposiciones particulares en relación con los distintos tipos de licencias", señalándose la documentación a presentar por los solicitantes, en razón de la entidad de la actuación a realizar. La forma elegida para los textos que relacionan los documentos a presentar en cada caso, aunque podría ser tachada de reiterativa y de difícil lectura, se ha considerado que, dada la finalidad de estos preceptos, tendrá la virtualidad práctica de evitar a los peticionarios de licencias el usual reenvío a distintos artículos de la Ordenanza.

El Título III, se dedica a las "Órdenes de Ejecución" como instrumentos que, impulsado por la Administración, cumple los mismos objetivos que la licencia y en cuya regulación se han incluido las posiciones mantenidas, con reiteración por la jurisprudencia, respecto a esta figura de intervención administrativa.

**ORDENANZA ESPECIAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y CONTROL
URBANÍSTICO**

TITULO PRELIMINAR

OBJETO DE LA ORDENANZA

Art. 1º -1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento, de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

2. La Ordenanza, que desarrolla las Normas Urbanísticas del Plan General, se apoya en las disposiciones específicas contenidas en las Leyes y Reglamentos de Régimen Local, así como en la Legislación, también específica, de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto por ésta, en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

SUJETOS, OBJETO Y TIPOS DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 2- 1. De conformidad con lo previsto en el artículo 21.1, 11) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde el otorgamiento de las licencias urbanísticas, sin perjuicio de las atribuciones conferidas al Concejal de Urbanismo o Comisión de Gobierno.

2. La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo y 19 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten, directamente, a la defensa nacional.

Art. 3- 1- Sin perjuicio de ajustarse a los procedimientos que en cada caso se establezcan, están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos a que se refiere en la Sección Octava de las Ordenanzas Generales y Normas de Tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares.

2. Cuando las actuaciones urbanísticas se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la unificación de ambos actos conforme prevé el art. 28 de esta Ordenanza.

La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Art. 4 – Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación
- b) De Obras de Urbanización
- c) De obras de Edificación
- d) De otras actuaciones urbanísticas
- e) De actividades e Instalaciones
- f) De Primera Ocupación
- g) De Funcionamiento

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1ª.- Principios Generales

Art. 5- Las licencias urbanísticas se ajustarán, en todo caso, al principio de igualdad ante la ley.

Art. 6 -1. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

2. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Art. 7- 1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

2. Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido, expresamente, para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Sección 2ª.- Definición del objeto de la licencia

Art. 8.-1. Es objeto de la licencia la comprobación por parte de la Administración que la actividad de los administrados se adecúe a la normativa urbanística. Para ello, las solicitudes de licencia urbanística únicamente deberán ir acompañadas de Proyecto Técnico, en los casos expresamente indicados en esta Ordenanza.

Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.

2. La ordenanza determina las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieren la presentación de proyectos técnicos enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate. Igualmente, determina aquellas actuaciones que, por su escasa entidad, pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. Los Proyectos Técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles conforme a la legislación en vigor.

4. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma. Cualquier alteración de la misma durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirá aprobación municipal, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.

Art. 9.-1. Si la solicitud de la licencia urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa o retirar del expediente denegado la documentación válida que con la redactada de nuevo o subsanada complete la exigida por la Ordenanza.

2. En ambos casos esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación y régimen aplicable.

Sección 3ª.- Vigencia de las Licencias Urbanísticas

Art. 10. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido, sin perjuicio de las nuevas situaciones producidas por las modificaciones de la normativa urbanística.

Art. 11 1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento.
- b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

- d) Cuando, salvo causas debidamente justificada, se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el Proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado, en su caso, con las prórrogas concedidas.
- e) Cuando, habiendo dispuesto de alguna prórroga anterior, no se cumpliera el plazo de terminación.

2. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior, sin necesidad de declaración expresa, y sin perjuicio de que los titulares de las licencias afectados por la caducidad puedan demostrar, si así procediese, que ésta no se ha producido.

3. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Art. 12 1. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados a), b) y c) del artículo anterior, se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, en cada caso, al señalado para la caducidad.

2. Cuando, previsiblemente, no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase del proyecto, podrá solicitarse una única prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

Art. 13. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada que se otorgará cuando no hubiesen cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Sección 4ª- Requisitos de la resolución expresa de solicitudes de licencias

Art.14 1. La resolución expresa de licencias urbanísticas, adoptada por el órgano competente, de acuerdo con lo establecido en el art. 2, deberá ser motivada y fijará, cuando fuese de otorgamiento el contenido de las actuaciones que se autorizan, las fases en que han de ser realizadas y el período de vigencia de la licencia.

2. Los documentos en que se formalicen las licencias, se ajustarán a modelos normalizados y serán expedidos por el Jefe de la correspondiente Unidad de gestión u otro funcionario de la Corporación, previa delegación del Secretario General.

3. Las resoluciones de otorgamiento de licencias urbanísticas serán publicadas, indicando su localización y un extracto de su contenido, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO

Sección 1ª.- Disposición General

Art. 15. Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística, se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, o de las excepciones que, expresamente, se indican, respecto a las licencias de parcelación, primera ocupación y funcionamiento, en el articulado de la misma, la tramitación de solicitudes de licencias urbanísticas se ajustará a los procedimientos señalados en este capítulo.

Sección 2ª.- Actuaciones comunicadas

Art. 16 1. Las actuaciones relacionadas en el artículo siguiente, dada la escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Administración municipal, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

2. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

3. En ningún caso las actuaciones podrán hincarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

Art. 17 Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1.- Obras en los edificios:

1.1.- Obras de conservación que para su realización no precisan de la colocación de andamios, con excepción de los que afecten a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. S.F.H.

1.2.- Obras de acondicionamiento menor de locales y viviendas que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura de nuevos huecos, no afectantes, por tanto, a su estructura, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación.

2.- Otras actuaciones urbanísticas:

2.1.- Actuaciones estables:

a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.

b) Limpieza de solares.

2.2.- Actuaciones temporales: sondeos y prospecciones de terrenos propios de la actuación de que se trate.

3.- Actividades e Instalaciones

3.1.- Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración municipal presumirá su vigencia cuando no costare declaración expresa de caducidad.

3.2.- Cambio de actividad para locales con licencia en vigor, siempre que concurren la totalidad de los siguientes requisitos:

a) El cambio se producirá tan sólo entre actividades inocuas.

b) Ambas actividades deberán estar comprendidas dentro del mismo uso, conforme a la definición que hace las normas del P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

c) El cambio de actividad deberá estar permitido en la norma zonal correspondiente.

d) El cambio para realizarse sin obras, o con ejecución de las obras descritas en la presente Sección.

Art. 18, 1. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración Municipal y ser presentada en el Registro correspondiente o mediante el sistema establecido en el artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:

a) Datos de identificación y domicilio del interesado.

b) Datos del inmueble, solar o parcela afectada, incluyendo croquis de situación.

c) Definición precisa de la actuación a realizar, incluido el presupuesto, en la forma que se establece en los artículos 48 ó en el 56, en su caso.

d) En los supuestos 3.1. y 3.2 del artículo anterior, declaración jurada del interesado sobre cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al cambio.

3. El sello de registro de entrada de la dependencia competente para conocer la situación equivaldrá al "enterado" de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 4.1 de este artículo.

4. Analizada la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados, concluirá de alguna de las siguientes formas:

4.1.- Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente sección, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

4.2.- En los supuestos contemplados en los apartados 3.1 y 3.2. del artículo anterior, se devolverá al administrado un documento administrativo diligenciado por el Secretario General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado.

4.3.- En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

Sección 3ª.- Procedimiento Abreviado

Art. 19 Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta Sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que no afecten al patrimonio protegido y no necesiten proyecto firmado por técnico competente, por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico.

Art. 20 Estarán sujetas al procedimiento abreviado las siguientes actuaciones:

1.- Obras en los edificios:

1.1.- Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos, exceptuando las que se refieran a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

1.2.- Obras de conservación o mantenimiento que, para su realización, necesitan de la colocación de andamios, exceptuando las que se refieran a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

1.3.- Obras de reparación que no afecten a estructura, excepto en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

1.4.- Obras de acondicionamiento que afecten a la distribución interior, sin apertura de huecos, ni afectantes a fachadas, exceptuando las que se refieran a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

1.5.- Obras exteriores que no afecten a estructuras o modificación de huecos ni están ubicadas en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U.

2.- Otras actuaciones urbanísticas:

2.1.- Actuaciones estables:

a) Muestras, rótulos y banderines adosados a edificios que no estén catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U., y que no incluyan iluminación propia.

b) Nuevos cerramientos de solares o modificación de los existentes.

c) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

d) Instalación de carteleras, excepto en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el Plan General.

2.2.- Actuaciones temporales:

- a) Vallado de obras.
 - b) Vallado de solares.
 - c) Instalación de grúas en obras
- 3.- Licencias de Actividad o Instalación:

Implantación o ampliación de actividades inocuas sin obras o con cualquier tipo de obras de las descritas en la presente Sección o en la anterior.

Art. 21 1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el art. 69 de la Ley de Procedimiento Administrativo, al que se acompañará, por duplicado, la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística. La solicitud se presentará ante cualquier registro de la Administración habilitado para ello. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada en el Registro del órgano competente.

2. Por lo servicios competentes se comprobará la documentación y, caso de que esté incompleta, se notificará al interesado para que en el plazo de 10 días la complete.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4. Una vez completa la documentación, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) De no admisión a trámite cuando, por la naturaleza de la actuación, no pudiera tramitarse por el procedimiento abreviado.

b) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable, o

c) De concesión, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse el ordenamiento en vigor.

5. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el momento en que se considere iniciado el expediente.

6. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

7. Se considerará "conditio iuris" par ala plena eficacia de la licencia otorgada el previo abono de las tasas a que las Ordenanzas Fiscales la sujeten.

Sección 4ª.- Procedimiento normal

Art. 22 Se tramitarán mediante procedimiento normal aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico precisan para su definición de un proyecto técnico.

Art. 23 Estarán sujetas al procedimiento normal todas las actuaciones no relacionadas en las Secciones 2ª y 3ª del presente Capítulo, siempre que no exijan la unificación de actos a que se refiere la Sección 5ª del mismo.

Art. 24 1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud con impreso normalizado, al que se acompañarán tres ejemplares del Proyecto Técnico y, en su caso, dirección facultativa.

2. Las solicitudes de licencia y el requerimiento para completar documentación, en su caso, se ajustarán a lo indicado para el procedimiento abreviado.

3. Iniciada la tramitación del expediente, y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá copia del proyecto a los órganos que deban informar o dictaminar obligatoriamente la solicitud de licencia y no dependan del competente para su resolución. Tales informes y dictámenes, se

entenderán emitidos favorablemente cuando no hubieran sido contestados diez días antes de la fecha en que finalicen los plazos para la resolución expresa de las licencias.

4. Cuando el expediente deba someterse a información pública, la apertura de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días indicados en el apartado 3 de este artículo.

5. Si resultaran deficiencias subsanables, se efectuará, antes de que expire el plazo de resolución, un único requerimiento al peticionario, concediéndole un plazo de quince días para que proceda a subsanarlas. Este plazo podrá prorrogarse por una sola vez, previa solicitud del peticionario. Dichos plazos suspenderá el señalado para resolver la licencia.

6. Transcurrido el plazo para subsanación de deficiencias, o cuando no hubiere resultado necesario dicho trámite, se emitirá informe técnico y jurídico que terminará con propuesta de concesión o denegación en los términos señalados en el art. 21 de la ordenanza.

7. La resolución deberá producirse en un plazo no superior a dos meses, contados desde la iniciación del expediente, que será la de presentación de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver la licencia.

8. La tramitación subsiguiente se ajustará a lo ya expresado en los apartados 6 y 7 del art. 21.

Sección 5ª.- Coordinación y Unificación de Actuaciones

Art. 25 Se solicitarán conjuntamente y se tramitarán mediante procedimiento único, las solicitudes de actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza, que al recaer sobre el mismo inmueble, solar o local, y por la interdependencia de los condicionantes de las actuaciones, aconsejan la unificación de criterios para conseguir la seguridad jurídica del peticionario y la mayor coordinación de las actividades administrativas de control urbanístico.

Art. 26 1. Se tramitarán, necesariamente, conforme a lo establecido en esta Sección, las siguientes solicitudes de licencia de obras y actividades o instalaciones que se produzcan con interdependencia sobre el mismo solar, inmueble o local:

- a) Obras de nueva planta, reconstrucción, sustitución, reestructuración total o acondicionamiento general para la implantación o ampliación de un uso residencial colectivo, terciario, rotacional o industrial en edificio exclusivo.
- b) Implantación, sustitución o ampliación de usos no residenciales en locales, con obras sujetas a procedimiento normal o abreviado, en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

2. Cuando se dieran las circunstancias del apartado anterior, el otorgamiento aislado de la licencia de obras podrá ser revocado y no presupondrá, en ningún caso, la necesaria concesión de la de actividades e instalaciones.

Art. 27 1. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado acompañado de cuatro ejemplares del Proyecto suscrito por técnico o equipo técnico competente, que describe las obras y las instalaciones solicitadas, con el grado de precisión que por separado establece la presente Ordenanza para cada tipo de obras y de actividades e instalaciones.

2. Los requerimientos, dictámenes o informes que se efectúen en este procedimiento comprenderán, conjuntamente, las referencias a la obra y a la actividad o instalación.

3. El procedimiento se ajustará a lo prevenido para el normal, con las siguientes excepciones:

- a) Podrá efectuarse un segundo requerimiento para subsanar deficiencias, por plazo igual al primero, cuando la complejidad de la actuación lo requiriese.

b) La resolución administrativa se formalizará en dos licencias descriptivas de las obras y actividades o instalaciones, con el fin de practicar por separado las correspondientes liquidaciones de las Tasas municipales.

c) El plazo de la resolución será de dos meses, contados a partir de la presentación de la solicitud conjunta, aunque podrá prorrogarse por otro plazo igual a la mitad del anterior, cuando hubiese sido necesario un segundo requerimiento o la complejidad de la actuación lo demandase.

d) Cuando a juicio de los Servicios Técnicos, la complejidad de la actividad o instalación no permitiera una resolución simultánea con la relativa a las obras, pero los informes en relación con éstas estuvieran suficientemente definidos como para asegurar la coordinación de actuaciones, podrá expedirse la correspondiente licencia de obras, al objeto de que el titular pueda iniciar la ejecución de las actuaciones autorizadas.

Art. 28 1. Las licencias que requieran la existencia de una concesión o autorización municipal previa, se entenderán otorgadas por el propio acuerdo de concesión o autorización cuando para su adopción se hubiera tenido en cuenta el Proyecto Técnico o documentos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos.

2. En el acuerdo de concesión o autorización, deberá constar expresamente esta circunstancia, debiéndose dar traslado del mismo a los órganos competentes para el otorgamiento de las respectivas licencias.

Sección 6ª.- Silencio Administrativo

Art. 29 Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver las licencias, con las prórrogas que, en su caso, se hubieran producido, sin que la Administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

- a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada.
- b) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o bienes patrimoniales, se entenderá denegada.

Art. 30. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o del Planeamiento o instrumentos de gestión aprobados definitivamente.

Art. 31. 1 El solicitante de una licencia, en la propia solicitud de licencia o más tarde, aún cuando hubiesen transcurrido los plazos de silencio administrativo positivo, podrá instar de la Administración municipal una resolución expresa, con renuncia a los efectos que, a su favor, pudieran derivarse de la aplicación del silencio.

2. Dicha resolución deberá efectuarse en el plazo de un mes.

TITULO II

DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANISTICAS

CAPITULO I

LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Sección 1ª.- Definición y actos sujetos.

Art. 32 1. Se considera 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 por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

Art. 33 1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de parcelación urbanística definidos en el artículo anterior.

2. Los actos de parcelación en suelo no urbanizable, se registrarán por lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley 4/1984 de 10 de febrero de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Art. 34 1. La solicitud de licencia de parcelación se presentará en los Registros habilitados para ello y deberá acompañarse de Proyecto Técnico con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resulten adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan.
- d) Petición de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de compensación, reparcelación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar, expresamente, tal circunstancia en el acuerdo de aprobación. En estos casos, el promotor deberá solicitar, posteriormente, las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes.

Art. 35 El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de un mes, a contar desde su entrada en el Registro General.

Sección 3.º.- Efectos

Art. 36 1. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción procedente.

2. Las parcelaciones rústicas efectuadas con infracción de lo dispuesto en la citada Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid, serán nulas de pleno derecho.

Art. 37 1. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad correspondiente, los actos de aprobación de Planes o instrumentos de gestión que comporten parcelaciones urbanísticas, así como la concesión de licencias concretas de parcelación o los acuerdos de declaración de ilegalidad de parcelaciones existentes.

2. A las respectivas notificaciones, se acompañarán copias autorizadas de los planos parcelarios aprobados o de las cédulas urbanísticas, en su caso.

CAPÍTULO II

LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 38 Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, tanto generales como parciales del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares.

Art. 39 1. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, así como las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán como las obras de edificación, previa presentación de la documentación que permita conocer el detalle de las obras a realizar.

2. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, y notificada por el promotor, con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente y la ley 4/1984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

CAPÍTULO III

LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Sección 1ª.- Disposiciones Comunes

Art. 40 Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, de conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 41 Para la obtención de las licencias de obras de edificación será necesario acreditar los requisitos generales exigidos en la normativa urbanística, que se concretan en esta Ordenanza, mediante la documentación que en cada caso requiere, en razón de los tipos de obras establecidos y del procedimiento señalado atendiendo a su entidad y complejidad.

Art. 42 Cuando se dieran los supuestos que, según lo establecido en el Real Decreto 555/1986, de 21 de febrero, hicieran necesaria la elaboración de un Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, dicho estudio deberá ser presentado a la Administración municipal, tan pronto se redacte el Proyecto de Ejecución y, en todo caso, antes de iniciar las obras amparadas por la licencia, según determina esta Ordenanza.

Sección 2ª.- Obras en los edificios

Art. 43 1. En el grupo de obras en los edificios, se distinguen los siguientes tipos:

- a) Obras de restauración
- b) Obras de conservación o mantenimiento
- c) Obras de consolidación o reparación
- d) Obras de acondicionamiento
- e) Obras de reestructuración, y
- f) Obras exteriores

2. Los tipos de obras señalados, podrán ejecutarse aislados o asociados entre sí, exigiéndose, en este último caso, la documentación establecida para cada una de las obras, cuando fueran diferentes.

Art.44 Las obras de restauración tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo en relación a las necesidades del uso que fuere destinado.

Art. 45 Las licencias para obras de restauración mediante procedimiento abreviado, exigirán la presentación, por duplicado, con excepción de las fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando, por separado, el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
- 6) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
- 7) Descripción fotográfica en color, del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada, cuando la obra afecte a fachada.
- 8) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
- 10) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en los artículos 9.11.20, apartado 1, f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
- 11) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Art. 46 Las licencias para obras de restauración, mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por triplicado, excepto las fotografías, de la documentación siguiente:

- 1) Instancia normalizada de solicitud, debidamente cumplimentada.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario, a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, rotulando el uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
 - d) Presupuestado por capítulos a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.

- 4) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- 5) Descripción fotográfica, en color, del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolos con los obtenidos tras la restauración proyectada.
- 6) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 7) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Fernando de Henares, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
- 8) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigidos en los artículos 9.11.20, apartado 1.f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
- 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Art. 47 Las obras de conservación o mantenimiento, tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.

Art. 48 Para las obras de conservación o mantenimiento que se autoricen mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas, se exigirá la presentación, por duplicado, de impreso normalizado de comunicación de obra, debidamente cumplimentado, en el que se incluirá:

- a) Plano o croquis de situación.
- b) Descripción de las obras a realizar
- c) Valoración total de las mismas, según la Ordenanza Fiscal correspondiente
- d) Permiso de la comunidad si la obra afecta a la fachada

Art. 49 Las licencias para obras de conservación o mantenimiento mediante procedimiento abreviado, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, y rotulando el uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
- 8) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para efectuar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas, deben prestarla.

- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto.

Art. 50 1. Las licencias para obras de conservación o mantenimiento, mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano Parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, rotulando el uso.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la ordenanza fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica en color de los elementos más característicos afectados por la obra: fachadas, zaguanes, patios, ascensores, escaleras, cubiertas, especialmente detallada si el edificio está catalogado.
- 8) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.
- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

2. Este procedimiento, únicamente es exigible en los edificios catalogados, ya que para el resto, la tramitación se efectuará a través de actuaciones comunicadas o procedimiento abreviado.

Art. 51 Las obras de consolidación o reparación tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Art. 52 Las licencias para obras de consolidación o reparación, mediante procedimiento abreviado, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, y rotulando su uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
- 8) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para efectuar la obra, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.

- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Art. 53 Las licencias de obras de consolidación o reparación mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentado.
- 3) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
 - b) Plano parcelario, a escala 12000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala 1:100, de la zona afectada por las obras, indicando el lugar que ocupa con relación al resto del edificio, rotulando el uso y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
 - d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - e) El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica, en color, de la zona afectada por las obras, y de toda la fachada si las obras se refieren a ella.
- 5) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 6) Si el edificio en el que se pretenden realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- 7) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Fernando de Henares, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
- 8) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en los artículos 9.11.20, apartado 1, f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
- 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Art. 54 Las obras de acondicionamiento tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.

Art. 55 En función del ámbito y características de la actuación, se distinguen:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afecten a la totalidad del edificio o a más del 50 % de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: cuando las obras afecten solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y supongan en conjunto menos del 50 % de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio (comercial, oficinas, residencial) y no alteran sus fachadas exteriores.

Art. 56 Para las obras de acondicionamiento que se autoricen mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas, se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

- a) Descripción de las obras a realizar.
- b) Valoración total de las mismas, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Art. 57 Las licencias para obras de acondicionamiento mediante procedimiento abreviado, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados, y/o secciones de la zona afectada por las obras, de su relación con el resto del inmueble, rotulando el uso y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
- 6) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso y fuera exigible.

Art. 58 Las licencias para obras de acondicionamiento, mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
 - b) Plano parcelario, a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - c) Planos acotados de planta, alzado y sección, a escala 1:100, de la zona afectada por las obras, rotulando su uso, indicando su relación con el resto del edificio, y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
 - d) Presupuesto por capítulos, a precios de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - e) El proyecto, si las obras afectan a estructura o apertura de huecos, vendrá firmado por técnico competente.
- 4) Descripción fotográfica en color de la zona afectada por las obras, y de toda la fachada si las obras se refieren a ella.
- 5) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 6) Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y su evolución.
- 7) Si el edificio estuviese catalogado, o sujeto a alguna protección especial en el P.G.O.U., se presentará descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.
- 8) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas, deben prestarla.

- 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Art. 59 1. Las obras de reestructuración son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

2. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo. En el supuesto de edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública, no pudiendo superar el volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta, al de la situación originaria.

3. Se considera reestructuración parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo, pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios, con respeto de las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 60 1. Las licencias para obras de reestructuración mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
 - b) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
 - d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - e) El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica en color de la zona afectada por las obras y de toda la fachada, si se refieren a ella.
- 5) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 6) Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos más significativos del inmueble.
- 7) Si el edificio estuviese catalogado o sujeto a alguna protección especial en el P.G.O.U., se presentará descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.
- 8) Si las zonas son de reestructuración total, y se refieren a edificios catalogados, se presentará alzado del tramo o tramos de calles completos a los que de fachada el edificio con la situación actual y la proyectada.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que, por resultar afectadas, deben prestarla.
- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

2. Las obras de reestructuración no están permitidas en edificios catalogados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 61 Las obras exteriores tienen por objeto la realización de obras que, sin estar incluidas en alguno de los tipos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Art. 62 Las licencias de obras exteriores mediante procedimiento abreviado, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados, y/o secciones, de la zona afectada por las obras y de su relación con el resto del inmueble, rotulando el uso y detallando, por separado, el estado actual y el estado proyectado.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica de la fachada.
- 8) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que, por resultar afectadas, deben prestarla.

Art. 63 Las licencias de obras exteriores mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.
 - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
 - d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - e) El proyecto, si las obras afectan a estructura o modificación de huecos, vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica de la fachada.
- 5) Certificación de andamios, si fueran éstos necesarios para la realización de las obras, suscrito por técnico competente.
- 6) Si el edificio, en que se pretenden realizar las obras, estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

- 7) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.

Sección 3ª.- Obras de demolición

Art. 64 Las obras de demolición se considerarán de demolición total o parcial, según supongan la desaparición de lo edificado en su totalidad o en parte.

Art. 65 1. Las licencias para obras de demolición mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
 - b. Plano parcelario, a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - c. Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:
 - En el caso de demolición total, el estado actual del edificio afectado por las obras, rotulando el uso.
 - En el caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.
 - d. Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - e. El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
- 5) En los casos de demolición parcial en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U., se presentará descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, así como la justificación de que lo que se pretende demoler son cuerpos añadidos o ligados a la ejecución de obras permitidas.
- 6) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

2. Las obras de demolición total no están permitidas en edificios catalogados o sujetos a protección, si el P.G.O.U. prohibiese dicha demolición.

Sección 4ª.- Obras de Nueva Edificación.

Art. 66 1. Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

- a) De reconstrucción
- b) De sustitución
- c) De nueva planta, y
- d) De ampliación

2. Todas las licencias para las obras enumeradas en el apartado anterior, se tramitarán mediante el procedimiento normal.

Art. 67 Las obras de reconstrucción tienen por objeto la reparación, mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Art. 68 Las licencias para obras de reconstrucción, exigirán la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
 - b) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - c) Planos acotados, a escala 1:100, de plantas, alzados y secciones, que definan el proyecto a realizar.
 - d) Reproducción de planos originales de la construcción del edificio, si los hubiera, a escala conveniente.
 - e) Descripción gráfica, en su caso, de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio.
 - f) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - g) El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que, por resultar afectadas, deben prestarla.
- 5) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Art. 69 Las obras de sustitución tienen por objeto derribar una edificación existente o parte de ella y, en su lugar, erigir una nueva construcción.

Art. 70 1. Las licencias para obras de sustitución, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia
- 4) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
 - b) Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras, así como del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.
 - c) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - d) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de direcciones facultativas correspondientes.
- 5) Descripción fotográfica en color del edificio existente.
- 6) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas, deban prestarla.

- 7) Con carácter voluntario, fotocopia de la solicitud de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Art. 71 Las obras de nueva planta tienen por objeto la nueva construcción sobre solares vacantes.

Art. 72 Las licencias para obras de nueva planta, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Cédula urbanística en áreas de suelo remitido a planeamiento posterior, pendiente de su aprobación.
- 4) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
 - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencias próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
 - c) Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones, para la completa definición del edificio proyectado.
 - d) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente de aplicación.
 - e) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.
 - f) Alzado del tramo o tramos de calle, completos a los que dará fachada el edificio.
 - g) El proyecto vendrá firmado por técnico competente y se acompañará de las direcciones facultativas correspondientes.
- 5) Descripción fotográfica, en color, que permita observar la correcta adecuación del edificio proyectado a su entorno.
- 6) Si la obra incluyera una muestra luminosa, conforme a lo exigido en los artículos 9.11.20 apartado 1,f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
- 7) Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la norma zonal correspondiente.
- 8) Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
- 9) Certificación registral de mancomunidad de garaje aparcamiento, en su caso.
- 10) Licencia de parcelación o, si ésta no fuese exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- 11) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- 12) Acreditación de que la parcela en la que se pretende construir, cuenta con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- 13) Con carácter voluntario, fotocopia de la solicitud de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.
- 14) Plano de alineación oficial o tira de cuerdas.

Art. 73 Las obras de ampliación tienen por objeto incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 74 Las licencias para obras de ampliación, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
 - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, cuando se aumente la ocupación de ésta, distinguiendo gráficamente la ampliación y acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximas y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
 - c) Planos acotados, a escala 1:100, de plantas, alzados y secciones, para la completa definición de la ampliación proyectada en relación con la existente.
 - d) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación, con relación al planeamiento vigente de aplicación.
 - e) Presupuesto por capítulos, a precios de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
 - f) Alzado del tramo o tramos de calle completos, a los que dará fachada al edificio.
 - g) El proyecto vendrá firmado por técnico competente y acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno.
- 5) Si la obra incluyera la instalación de una muestra luminosa o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.
- 6) Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la norma zonal correspondiente.
- 7) Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
- 8) Certificación registral de mancomunidad de garajes aparcamiento, en su caso.
- 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la solicitud de la licencia de actividad, si los requiere el uso propuesto y fuera exigible.

CAPITULO IV

LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Sección 1ª.- Definición de los actos sujetos a licencia

Art. 75 1. Bajo este título se regulan las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes capítulos.

2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen en:
 - a) Obras civiles singulares
 - b) Actuaciones estables.
 - c) Actuaciones temporales

3. Si las actuaciones a que se refiere este capítulo hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente, pudiendo aplicarse, en su caso, lo previsto en el art. 28.

Sección 2ª.- Licencias para obras civiles singulares

Art. 76 Se entiende por obras civiles singulares la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o edificación.

Art. 77 Cuando las actuaciones urbanísticas señaladas en este capítulo no estuvieran incluidas en otras licencias, la solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- b) Plano parcelario escala 1:2000, señalando la finca o fincas de la actuación.
- c) Mediciones y presupuesto, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- d) Plano topográfico de la parcela o parcelas afectadas y del emplazamiento de la obra en cuestión.
- e) Planos acotados a escala 1:1000, con la completa definición de la obra proyectada.
- f) Direcciones facultativas.

Art. 78 Las licencias a que se refiere el artículo anterior, serán tramitadas conforme al procedimiento normal de otorgamiento de licencias.

Sección 3ª.- Actuaciones estables

Art. 79 Bajo este epígrafe se contemplan aquellas urbanísticas que han de tener carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimiento de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieren.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

- m) Usos o instalaciones que afecten al suelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

Art. 80 1. La solicitud de la licencia para ejecución de las actuaciones a que se refiere el artículo anterior, será acompañada con carácter general, de los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa
- b) Plano de emplazamiento
- c) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones y,
- d) Presupuesto, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.

2. Además, dichas actuaciones, deberán atenderse a las exigencias requeridas por las Reglamentaciones Técnicas u otras Ordenanzas o normativas específicas de la actividad de que se trate, cuando existieren, y presentar la documentación particular que para cada una de ellas se indique.

Art. 81 Salvo las actuaciones que según determinación expresa de la Ordenanza ha de tramitarse por el procedimiento de actuación comunicado o abreviado, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento normal.

Sección Cuarta.- Actuaciones Temporales

Art. 82 Se consideran actuaciones urbanísticas temporales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, particularmente, las siguientes:

- a) Vallado de obras y solares
- b) Sondeos de terrenos
- c) Apertura de zanjas y calas
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Art. 83 1. En general, las actuaciones señaladas en el artículo anterior serán complementarias de obras principales y la licencia de las mismas se otorgará conjuntamente en acto único.

2 Cuando se tratase de actuaciones autónomas, se tramitarán de acuerdo con el procedimiento en que cada una de ellas haya sido expresamente incluida y se ajustarán a las normas específicas que las afecten, cuando existieren.

CAPITULO V LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Sección 1ª.- Actividades e instalaciones sujetas a licencia

Art. 84 Están sujetas a licencia previa todas las actividades que se desarrollen y todas las instalaciones que se implanten en el término municipal de San Fernando de Henares, así como las ampliaciones y modificaciones que se realicen en las mismas.

Art. 85 Los permisos o autorizaciones de otras Administraciones necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

Sección 2ª.- Clasificación de actividades

Art. 86 Las actividades e instalaciones se clasifican en inocuas y calificadas.

Art. 87 1. Son actividades inocuas todas aquellas de las que no cabe presumir que vayan a producir molestias significativas, alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo apreciable para las personas.

2. Se considerarán como actividades inocuas las contenidas en la relación que figura en el anexo de esta Ordenanzas, sin que esta relación tenga carácter limitativo.

3. Por exclusión, el resto de las actividades serán calificadas como:

a) Molestas, si pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas o sustancias que eliminen.

b) Insalubres, si pueden dar lugar a evacuación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas, si por las mismas causas pueden producir daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuario o piscícola, o

d) Peligrosas, si en ellas se fabrican, manipulan, utilizan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves para las personas o los bienes por explosiones, combustiones, radiaciones, etc....

Sección 3ª.- Documentación

Art. 88 1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se hayan realizado modificaciones exigirán la presentación de:

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá declaración jurada del interesado sobre cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al cambio.

b) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia en vigor.

2. Los cambios de actividad inocua en las condiciones que fija el art. 17 exigirán la presentación de:

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad, debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirá:

- Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria, etc.

- Plano o croquis de situación.

- Plano o croquis de plantas del local.

- Declaración jurada del interesado sobre cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al cambio.

- Valoración de las instalaciones.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

Art. 89 La solicitud de licencia de actividad e instalación para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el Registro de la Dependencia municipal competente de la siguiente documentación:

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.

2. Hoja de características, debidamente cumplimentada.

3. Planos o croquis de situación.

4. Planos o croquis acotados de plantas del local

5. Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria existente, etc. ...

6. Valoración de las instalaciones, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Art. 90 Las licencias de actividad e instalación para actividades inocuas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en la licencia. Estas actividades no están sujetas, por consiguiente, a la obtención de una ulterior licencia de funcionamiento.

Art. 91 El procedimiento para la tramitación de licencias de actividades inocuas no requerirá, en ningún caso, la visita de inspección a la actividad por parte de los Servicios Municipales con

carácter previo o posterior a la propuesta de resolución del expediente. No obstante, con posterioridad a la concesión o denegación de la licencia, podrán efectuarse las inspecciones que se estimen oportunas en el ejercicio de las facultades que en materia de control y disciplina urbanística le confiere al Ayuntamiento la legislación vigente.

Art. 92 La solicitud de licencia de actividad e instalación para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación en el Registro de la Dependencia municipal competente de la siguiente documentación:

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3. Relación de vecinos y colindantes afectados.
4. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente en el que se justifica la adecuación de la actividad o instalación a la normativa de aplicación y que se ajuste, como mínimo, al siguiente contenido:
 - a) Memoria que incluya:
 - a.1) Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
 - a.2) Descripción detallada del local o edificio.
 - a.3) Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
 - a.4) Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas (ventilación, calefacción, iluminación, etc.....)
 - a.5) Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
 - a.6) Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
 - a.7) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
 - b) Planos:
 - b.1) Plano de situación parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - b.2) Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.
 - b.3) Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.
 - b.4) En su caso, planos de cubiertas y fachadas en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc
 - c) Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.

CAPÍTULO VI

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Sección 1ª.- Objeto de la licencia

Art. 93 La licencia de primera ocupación o utilización, tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Art. 94 Serán actos sujetos a esta licencia la primera ocupación de las edificaciones con uso residencial, resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración total.

Sección 2ª.- Documentación

Art. 95 Una vez finalizada la obra, se presentará solicitud de licencia de primera ocupación acompañada de:

- Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas donde además se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada y, en su caso, del Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

Sección 3ª.- Resolución y Efectos

Art. 96 El plazo de resolución de las licencias de ocupación será, como máximo, de un mes, salvo reparos subsanables, estando sujetas al régimen del silencio positivo conforme al art. 29.

Art. 97 La obtención de la licencia de ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de la naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

CAPITULO VII

LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

Sección 1ª.- Objeto de licencia

Art. 98 La licencia de funcionamiento tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios de uso no residencial, locales o instalaciones, previa la constatación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias, y de que se encuentran debidamente terminadas y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

Art. 99 Está sujeto a licencia de funcionamiento el ejercicio de toda actividad considerada como calificada, para la que se haya otorgado licencia de actividad e instalación. Se consideran calificadas todas las actividades no incluidas en el Anexo de esta Ordenanza que relaciona las actividades inocuas.

Sección 2ª.- Procedimiento

Art. 100 1. La licencia de funcionamiento se solicitará por los titulares de las licencias de actividad e instalación, previamente al ejercicio de las mismas, mediante la presentación, en los Registros habilitados para ello, de la siguiente documentación:

- a) Solicitud, en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- b) Certificado del técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad que se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones de seguridad previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.
- c) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.

d) Plan de emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.

Art. 101. 1. Cuando la documentación estuviese incompleta, se notificará al interesado para que la complete en el plazo de diez días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, el interesado siguiese sin completar la documentación.

2. Una vez completa la documentación, los servicios técnicos competentes la comprobarán, en forma y contenido, y si resultaren deficiencias subsanables, se concederá un plazo de quince días para que el peticionario pueda proceder a subsanarlas.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, se emitirá informe que terminará con propuesta de concesión o denegación de la licencia, según que la documentación aportada sea conforme o no a lo establecido en la Ordenanza.

4. La notificación de la resolución y trámites subsiguientes, se ajustará a lo establecido en el art. 21 de la Ordenanza.

Art. 102. Si se produjera el archivo de la solicitud por no haber sido completada la documentación, o hubiera sido denegada, no podrá ejercerse la actividad, debiendo solicitar nuevamente la licencia de funcionamiento, en forma reglamentaria.

CAPITULO VIII

LICENCIAS PARA OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

Art. 103 1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido en dicho artículo y siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales sólo podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable Programado, pero no en Suelo Urbanizable no Programado y Suelo no Urbanizable, sometidos al régimen de los artículos 85 y 86 del citado texto legal.

Art. 104 1. La provisionalidad de las obras o usos sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.

b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que ésta o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y total independencia de la voluntad del peticionario.

2. Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

Art. 105 A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutarse la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los Servicios Técnicos Municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por la cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando, efectivamente, se realice la demolición.

Art. 106 Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho de indemnización derivado de la orden

de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

TITULO III ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES

CAPÍTULO I OBJETO

Art. 107 1. Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a aplicar la ordenación urbanística en vigor, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigente.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

CAPÍTULO II CONTENIDO

Art. 108 1. A los efectos prevenidos en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo y 10 y 11 del R.D.U., los órganos municipales competentes en materia de Disciplina Urbanística, ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar el deber de conservación contenido en las Normas del P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

2. Queda excluido del presente capítulo el procedimiento y declaración de ruina de las edificaciones, que se regularán por su Ordenanza específica.

Art. 109 1. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación.

2. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la magnitud (importancia, volumen y complejidad) de las obras a realizar.

3. La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

Art. 110 1. El expediente para ordenar la ejecución de obras a que se refiere este capítulo, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad u ornato públicos.

2. La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el art. 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 111 La orden de ejecución una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a que se refiera.

Art. 112 El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo voluntario prescrito, determinará la adopción de las medidas de orden sancionador

ANEXO
ACTIVIDADES INOCUAS

A. Se considerarán actividades inocuas las que a continuación se relacionan, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada una de ellas:

I).- Uso residencial

I.1.- Garajes hasta 50 m²

I.2.- Residencias comunitarias, incluidas las casas de huéspedes hasta 50 m²

II).- Uso industrial

(Sin superar los 150 m² de superficie y los 2 CV de potencia instalada, salvo indicación expresa).

II.1.- Talleres domésticos (según los m² de superficie las Normas del P.G.O.U.)

II.2.- Talleres de carpintería metálica, sin soldadura autógena.

II.3.- Talleres de calderería, sin soldadura autógena.

II.4.- Talleres de ferretería y cerrajería.

II.5.- Talleres de fontanería

II.6.- Talleres de hojalatería

II.7.- Talleres de armería (Sin manipulación ni almacenamiento de productos explosivos o inflamables).

II.8.- Talleres de fabricación o reparación de aparatos eléctricos de medida, regulación, verificación y control.

II.9.- Talleres de fabricación o reparación de electrodomésticos.

II.10.- Talleres de reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos.

II.11.- Talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.

II.12.- Talleres de relojería.

II.13.- Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafas y cristales.

II.14.- Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.

II.15.- Talleres de reparación de instrumentos musicales.

II.16.- Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.

II.17.- Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

II.18.- Elaboración de helados.

II.19.- Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería, sombrerería, zapatería excepto calzado de goma, géneros de punto, bordados, peletería y similares).

II.20.- Talleres de artículos de marroquinería y viaje.

II.21.- Talleres de confección de artículos textiles para el hogar.

II.22.- Talleres de encuadernación.

II.23.- Laboratorios farmacéuticos y de análisis médicos (sin manipulación de productos inflamables).

II.24.- Almacenes de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.

II.25.- Almacenes de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

II.26.- Almacenes de electrodomésticos.

II.27.- Almacenes de artículos de ferretería, excepto plásticos.

II.28.- Almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos y pinturas.

- II.29.- Viveros de plantas y flores (sin limitación de superficie).
- III).- Uso servicios terciarios
- a) Comercio
(Sin superar los 250 m² de superficie y los 2 CV de potencia instalada).
- III.1.- Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, excepto carnicerías, casquerías y pescaderías.
- III.2.- Venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares.
- III.3.- Mercerías
- III.4.- Venta de artículos textiles para el hogar.
- III.5.- Venta de artículos de marroquinería y viaje.
- III.6.- Lavanderías y tintorerías (sólo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mismas).
- III.7.- Farmacias (sin manipulación de productos inflamables).
- III.8.- Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías y cererías.
- III.9.- Venta de muebles.
- III.10.- Venta de electrodomésticos y material eléctrico.
- III.11.- Ferreterías y venta de artículos de menaje.
- III.12.- Venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción.
- III.13.- Exposición y/o venta de automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.
- III.14.- Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos.
- III.15.- Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.
- III.16.- Venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos.
- III.17.- Venta de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería.
- III.18.- Jugueterías y venta de artículos de deporte.
- III.19.- Venta de material fonográfico y videográfico (disco, cassetes de audio y video, etc....).
- III.20.- Alquiler y venta de cintas de video (video clubs)
- III.21.- Peluquerías y salones de belleza.
- III.22.- Estancos, despachos de lotería y apuestas.
- III.23.- Alquiler de trajes o disfraces.
- III.24.- Anticuarios y almonedas.
- III.25.- Herbolarios.
- III.-26 Venta de artículos de regalos.
- III.27.- Reproducción de documentos (excepto copia de planos con amoniaco y similares).
- III.28.- Estudios fotográficos.
- III.29.- Venta de armas y munición (sin manipulación).
- b) Oficinas
(Sin superar los 250 m² de superficie y los 2 CV de potencia instalada).
- III.30.- Despachos profesionales domésticos (según la definición de las normas del P.G.O.U.)
- III. 31.- Oficinas privadas en general
- III.32.- Oficinas bancarias de Cajas de Ahorros o similares
- III.33.- Oficinas profesionales no domésticas.
- III.34.- Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.

- III.35.- Agencias de viaje.
- III. 36.- Clínicas veterinarias (consulta), sin radiología.
- III.37.- Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.
- III.38.- Dentistas, sin radiología.
- III.39.- Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.
- III.40.- Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, regionales, religiosas y similares.
- III.41.- Oficinas de la Administración, Organizaciones Internacionales y representaciones diplomáticas y consulares.

IV).- Uso Dotaciones

(Sin superar los 250 m² y los 2 CV de potencia instalada).

- IV.1.- Guarderías y Jardines de infancia
- IV.2.- Centros de enseñanza, incluidas autoescuelas sin guarda de vehículos.
- IV.3.- Centros de investigación.
- IV.4.- Academias, salvo baile, danza y música.
- IV.5.- Salas de exposiciones
- IV.6.- Policlínicas sin hospitalización, quirófanos, radiología ni medicina nuclear.
- IV.7.- Centros de Culto.

B. Los elementos industriales que a continuación se relacionan instalados en una actividad inocua no serán motivo para la calificación de la actividad.

- Aparatos de aire acondicionado de hasta 6.000 frig/h.
- Equipos informáticos que no precisen una instalación de aire acondicionado de potencia superior a las 6.000 frig/h.
- Generadores de calor de hasta 25.000 kcal/h
- Hornos eléctricos de hasta 10 Kw
- Cámaras, arcones, botelleros frigoríficos y similares para conservación de productos alimenticios que se consuman o expendan en el propio local de la actividad.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta Ordenanza, se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de su solicitud.