

## **ANEXO D: EXTRACTO DE CONDICIONES GENERALES**

### TRAMITACIÓN

1. Las actuaciones relacionadas en el artículo anterior, deberán ser comunicadas a la Administración Municipal con anterioridad al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de su realización y posible control ulterior, dicha comunicación con declaración responsable deberá efectuarse en impreso normalizado habilitado al efecto y ser presentada junto con la documentación indicada en el apartado c de este artículo en el Registro del órgano municipal competente para conocer la actuación, no obstante, podrá presentarse en cualquier registro o en la forma establecida en la Ley 30/1992, del 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran treinta días desde la fecha de su comunicación, el sello de registro de entrada del órgano competente, equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal.
3. Analizada la comunicación con declaración responsable y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación concluirá de alguna de las siguientes maneras:

1º Cuando se estime que la actuación no está incluida entre aquellas a las que el apartado a de este artículo asigna este procedimiento, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate, no pudiéndose comenzar las obras hasta la obtención de la licencia correspondiente.

2º Cuando la documentación técnica o la declaración responsable sean incompletas o no se ajusten a las normas aplicables, se notificará al interesado la necesidad de que efectúe las correcciones necesarias con la advertencia de no procedencia del inicio de las obras. En dicho requerimiento el técnico informante, atendiendo a las características de la obra podrá establecer la obligación de presentación de certificado de correcta ejecución suscrito por técnico competente una vez terminada la obra.

3º Transcurrido el plazo de treinta días, la comunicación efectuada producirá los efectos de la licencia urbanística, entendiéndose concluso el expediente sin perjuicio de las facultades de la Administración municipal respecto de ulterior comprobación, control e inspección.

### ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, regulado actualmente en el artículo 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE PARTICULARES EN TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO.

- a) Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá la licencia urbanística independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por el Órgano competente titular del dominio público, que en todo caso deberán ser previas a la concesión de la licencia correspondiente.
- b) La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia urbanística y al Órgano competente otorgarla.

### ACTUACIONES QUE REQUIEREN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA O PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL PREVIA A LA LICENCIA URBANÍSTICA.

Los actos o usos del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado, no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa calificación urbanística o proyecto de actuación especial en los términos que establece la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### LICENCIAS PARA OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

### OBRAS AUXILIARES DE CONSTRUCCIÓN.

Las licencias para obras auxiliares de construcción que requieran ocupación de vía pública, así como las licencias de grúas, deberán solicitarse por el mismo titular de la licencia de construcción o persona autorizada por éste.

La vigencia de estas licencias estará vinculada a los mismos plazos de la obra de la que es auxiliar.

### OBRAS PRECISADAS DE PROYECTO TÉCNICO.

Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que justifique técnicamente la solución propuesta de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Los Proyectos Técnicos, en función de su contenido y alcance, pueden clasificarse en Proyectos Técnicos de Edificación que se ajustará a lo establecido en la LOE y CTE y en su caso, a la Legislación Sectorial aplicable; y otros Proyectos Técnicos para actuaciones no contempladas en dicha Ley, que se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza.

También precisarán de Proyecto Técnico las obras de urbanización y las parcelaciones. Precisarán de Proyecto Técnico aquellas obras de infraestructura que por sus dimensiones y complejidad técnica así lo requieran, así como todas aquellas previstas en las correspondientes normativas de aplicación.

El Proyecto y demás documentación técnica enunciada deberán estar suscritos por Técnico o Técnicos competentes, y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la Legislación en vigor, y, en su caso y si así se determinara legalmente, visados por Colegio Oficial correspondiente u Organismo que resulte competente en esta materia.

#### **a) Documentos preceptivos para obtención de licencia que deben incluirse dentro de los proyectos de edificación:**

1. Estudio de impacto ambiental en su caso.
2. Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según corresponda.

3. Proyecto de telecomunicaciones en su caso.
4. Certificado de viabilidad geométrica.
5. Justificación del cumplimiento con la normativa urbanística.
6. Justificación del cumplimiento de la normativa de protección contraincendios.
7. Justificación del cumplimiento de la normativa accesibilidad autonómica y estatal.
8. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

o Planos. Se incluirán además de los necesarios para definir el proyecto, los siguientes:

1. Topográfico con curvas de nivel cada 0,50 m y escala mínima 1:500.
2. Planos de cumplimiento de normativa: parcela mínima, retranqueos, altura, edificabilidad, ocupación, cerramientos de parcela, saneamiento de parcela, etc.
3. Planos de cumplimiento de la normativa local, autonómica y estatal sobre utilización y accesibilidad.
4. Planos de cumplimiento de la normativa de protección contra incendios.

#### **b) Proyectos Básicos.**

Teniendo en cuenta lo establecido en el punto 3 del artículo 6.1. del CTE, que establece que a efectos de la tramitación administrativa de los proyectos, éstos se podrán desarrollar en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución; se establece la siguiente regulación:

Se entiende por Proyecto Básico, la fase que define las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones y otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar las obras.

Se entiende por Proyecto de Ejecución la fase que desarrolla el Proyecto Básico y su contenido será el necesario para la realización de las obras y la justificación del cumplimiento de las prestaciones del edificio conforme a los Documentos Básicos que conforman el Código Técnico de la Edificación.

En proyectos de edificación de nueva planta se concederán licencias al **Proyecto Básico**, condicionando el comienzo de las obras a la presentación de la Declaración Responsable firmada por el promotor y el técnico redactor de haberse elaborado y visado el **Proyecto de Ejecución** de conformidad con el Proyecto Básico al que se concedió la licencia, así como del Certificado de Replanteo o Acta de Inicio de la Obra firmado por la Dirección Facultativa.

En el caso de tramitar la licencia con Proyecto Básico podrá demorarse al momento de la presentación de la declaración responsable de encontrarse elaborado y visado el Proyecto de Ejecución los siguientes documentos visados:

1. Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según corresponda.
2. Proyecto de telecomunicaciones, en su caso.
3. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

En este caso será obligatorio para la tramitación de la licencia del Proyecto Básico compromiso de su posterior presentación junto con la declaración responsable.

#### **c) Proyectos por fases:**

Se podrá demorar a la presentación de la declaración responsable de cada una de las fases, previo compromiso adquirido en la tramitación de la licencia del Proyecto Básico, la documentación indicada en el apartado anterior para cada una de las fases.

#### **d) En Expedientes de Legalización el Proyecto contendrá los siguientes documentos:**

Memoria descriptiva de las obras a legalizar.  
Justificación del cumplimiento de la normativa técnica de aplicación que le corresponda.  
Justificación de la normativa urbanística en vigor.  
Mediciones y presupuesto.  
Certificado final de obra para expedientes de legalización.  
Planos. Se incluirán además de los necesarios para definir el proyecto, los siguientes:

1. Topográfico con curvas de nivel cada 0,50 m y escala mínima 1:500.
2. Planos de cumplimiento de normativa: parcela mínima, retranqueos, altura, edificabilidad, ocupación, cerramientos de parcela, saneamiento de parcela, etc.
3. Planos de cumplimiento de la normativa local, autonómica y estatal sobre utilización y accesibilidad.
4. Planos de cumplimiento de la normativa de protección contra incendios.

#### **e) Proyectos modificados.**

Aquellas obras que durante su ejecución precisen modificaciones de carácter sustancial deberán tramitar la licencia modificada correspondiente, mediante la presentación de proyecto técnico visado, por el procedimiento ordinario, debiendo aportar la documentación correspondiente o justificación de que no ha variado con respecto a la aportada en el proyecto inicial.

Se entiende por modificación sustancial aquella que suponga un cambio en la volumetría y forma del edificio, afectando a los parámetros de número de viviendas, edificabilidad, ocupación, etc, así como a la que modifique la disposición de huecos en fachada salvo que estos sean de carácter puntual. También se entenderá modificación sustancial cuando las modificaciones pretendan el cambio de un uso característico por otro. En plantas bajo-rasante aprobadas en proyectos con licencia no se considerarán modificación sustancial los aumentos de superficie generados durante la obra que no superen el 5% de la superficie inicial de dicha planta bajo-rasante aprobada en licencia.

### DEBERES DE LOS INTERESADOS

Los interesados tendrán los siguientes deberes:

- a) Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza, no comenzando a contar los plazos de tramitación en tanto en cuanto ésta no esté completa.
- b) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales.
- c) Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario, archivando el expediente por desistimiento del interesado.
- d) Disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.
- e) En obras precisadas de proyecto técnico, se deberá disponer de cartel informativo visible desde el exterior, anunciando la solicitud y describiendo las características de las obras para las que se solicita licencia, conforme al Art. 154.1. d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, pudiendo constar el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra, de

ejecución de la obra, del coordinador de seguridad y salud y de los contratistas; fecha de solicitud de la licencia, y plazo previsto de ejecución de las obras.

- f) En obras de nueva planta se deberá aportar una vez concedida la licencia y dentro de los plazos establecidos en esta ordenanza, Certificado de Replanteo o Acta de Inicio de la Obra firmado por la dirección facultativa indicando el comienzo de las obras.
- g) Asimismo, durante el transcurso de la obra deberán presentarse los correspondientes certificados de volante de replanteo y volante de zócalo firmados por la dirección facultativa cuando se haya ejecutado el replanteo así como el primer nivel de forjados sobre rasante y certificado de volante de altura firmado por la dirección facultativa cuando se haya ejecutado el último forjado horizontal. Dichos volantes se tramitarán de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de esta Ordenanza.

#### EFICACIA TEMPORAL Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1.- Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen.

De haberse otorgado por acto presunto o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de éstas.

2.- Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa en impreso normalizado al efecto, al que se adjuntará impreso de autoliquidación de tasas, formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento y normativa técnica que corresponda. Los plazos para la tramitación no empezarán a contar en tanto en cuanto no esté completa toda la documentación.

El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el número 1.

3.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o desestimada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de ejecución sustitutoria o, en su caso, la expropiación forzosa en los términos del artículo 162 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sin necesidad de la inclusión de la parcela o solar en área delimitada al efecto.

4.- En el supuesto de concesión de licencia urbanística con Proyecto Básico, cuando no se hubiera aportado cualesquiera de los siguientes documentos (adjuntados al correspondiente impreso normalizado) en el plazo máximo de un año, desde la notificación de la concesión de la licencia se entenderá caducada ésta:

Declaración responsable firmada por el promotor y el técnico redactor de haberse elaborado y visado el Proyecto de Ejecución de conformidad con el Proyecto Básico al cual se concedió licencia.

Certificado de Replanteo o Acta de Inicio de la Obra firmado por la Dirección Facultativa.

Los documentos no presentados durante la tramitación del Proyecto Básico y que fueron objeto de compromiso de presentarlos junto con la Declaración Responsable indicada anteriormente.

Impreso de autoliquidación Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

5.- Los plazos para terminar las obras para licencias tramitadas con Proyecto Básico comenzarán desde la presentación de la documentación indicada en el apartado 4 de este artículo.

6.- En los casos de licencias tramitadas con Proyecto de Ejecución, se dispondrá de un año para presentar Certificado de Replanteo o Acta de Inicio de la Obra firmado por la Dirección Facultativa, constando como fecha de inicio de las obras la de la presentación de dicho documento. Asimismo, dichas obras dispondrán de un plazo de tres años desde la presentación del mencionado documento para la terminación de las mismas.

De igual forma la no presentación del Certificado de Replanteo o Acta de inicio de la Obra en el plazo de un año implicará la caducidad de la licencia concedida.

7.- Aprobación de Proyectos por fases.

En las actuaciones que se tramiten por el Procedimiento Ordinario por Autorización Previa, cuando las obras presenten una complejidad extraordinaria, caso de grandes actuaciones residenciales, actuaciones industriales, deportivas o dotacionales en general, de ocio y actividades terciarias de gran volumen y complejidad técnica y constructiva, siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento la aprobación de Proyectos por fases autónomas de la obra.

Las aprobaciones de Proyectos por fases, facultará la ejecución de las mismas.

Se dispondrá de un año desde la aprobación del Proyecto Básico que contemple la totalidad del conjunto para presentar la documentación indicada en el apartado 4 correspondiente a la 1ª Fase.

Cada una de las fases deberá terminarse dentro del plazo máximo de tres años desde la presentación de la documentación para cada una de ellas indicada en el apartado 4.

En ningún caso la totalidad de los plazos superaran los 6 años desde la presentación de la documentación relativa a la 1ª Fase.



### **SOLICITUD LICENCIA DE OBRAS** **PROCEDIMIENTO ABREVIADO OBRAS POR DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

Son aquellas actuaciones de escaso impacto urbanístico, que por sus características no precisan de proyecto técnico o aún precisándolo, son obras complementarias de una superior, o auxiliares de la principal.