ORDENANZA ESPECIAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR

- **Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.**

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I - SUJETOS Y ÁMBITO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

- **Artículo 2. Órganos competentes para la concesión de licencias urbanísticas.**
- **Artículo 3. Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística.**
- **Artículo 4. Actos sujetos a licencia urbanística.**
- **Artículo 5. Otras actuaciones urbanísticas.**
- **Artículo 6. Actos no sujetos a licencia urbanística.**
- **Artículo 7. Alcance del control de la legalidad de la licencia urbanística.**
- **Artículo 8. Actuaciones que requieren Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial previa a la licencia urbanística.**
- **Artículo 9. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.**
- **Artículo 10. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.**

CAPÍTULO II - TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- **Artículo 11. Tipos de licencias urbanísticas.**

CAPÍTULO III - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- **Artículo 12. Consulta urbanística.**
- **Artículo 13. Cédula Urbanística e Informe Urbanístico.**
- **Artículo 14. Alineación oficial.**

CAPÍTULO IV - RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA - Disposiciones Generales

- **Artículo 15. Objeto de la licencia urbanística.**
- **Artículo 16. Naturaleza, contenido y efectos de la licencia urbanística.**
- **Artículo 17. Transmisión de las licencias urbanística.**

SECCIÓN SEGUNDA - Vigencia de las licencias urbanísticas.

- **Artículo 18. Vigencia de las licencias urbanísticas.**
- **Artículo 19. Caducidad de las licencias urbanísticas.**
- **Artículo 20. Prórroga de la vigencia de las licencias urbanísticas.**

SECCIÓN TERCERA - DERECHOS Y DEBERES DE LOS INTERESADOS

- **Artículo 21. Derechos de los interesados.**
- **Artículo 22. Deberes de los interesados.**

TÍTULO II - PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I - RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA - Disposiciones generales

- **Artículo 23. Normativa aplicable.**
- **Artículo 24. Tipos de procedimientos.**
- **Artículo 25. Ámbito material de la obra menor. Distinción del concepto de obra mayor.**
- **Artículo 26. Licencias urbanísticas y procedimientos de control ambiental.**
- **Artículo 27. Coordinación de actuaciones.**
- **Artículo 28. Integración de procedimientos.**
- **Artículo 29. Programa de autorizaciones por partes autónomas.**

SECCIÓN SEGUNDA - Requisitos documentales para la tramitación de las licencias urbanísticas

- **Artículo 30. Documentación.**
- **Artículo 31. Proyectos Técnicos.**
- **Artículo 32. Estudio de Seguridad y Salud.**
- **Artículo 33. Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.**

CAPÍTULO II - DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- **Artículo 34. Disposición general.**

SECCIÓN PRIMERA - Iniciación del Procedimiento

- **Artículo 35. Solicitud de licencia.**
- **Artículo 36. Subsanación y mejora de la solicitud.**

SECCIÓN SEGUNDA - Instrucción del procedimiento

- **Artículo 37. Informes.**

- **Artículo 38. Informe Técnico Inmediato.**
- **Artículo 39. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado.**
- **Artículo 40. Requerimientos para subsanación de deficiencias.**

SECCIÓN TERCERA - Resolución del procedimiento

- **Artículo 41. Resolución del procedimiento.**
- **Artículo 42. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.**
- **Artículo 43. Régimen jurídico del silencio administrativo.**

CAPÍTULO III - DISPOSICIONES PARTICULARES RELATIVAS A CADA PROCEDIMIENTO

SECCIÓN PRIMERA - Actuaciones Comunicadas

- **Artículo 44. Definición.**
- **Artículo 45. Ámbito material de aplicación.**
- **Artículo 46. Tramitación del procedimiento de actuación comunicada.**

SECCION SEGUNDA - Procedimiento Inmediato

- **Artículo 47. Definición.**
- **Artículo 48. Modalidades de licencias inmediatas.**
- **Artículo 49. Ámbito de aplicación.**
- **Artículo 50. Tramitación del procedimiento de concesión inmediata.**
- **Artículo 51. Control de licencia.**

SECCION TERCERA - Procedimiento Abreviado

- **Artículo 52. Definición.**
- **Artículo 53. Ámbito de aplicación.**
- **Artículo 54. Tramitación del procedimiento abreviado.**

SECCIÓN CUARTA - Procedimiento normal

- **Artículo 55. Definición.**
- **Artículo 56. Ámbito de aplicación.**

- **Artículo 57. Tramitación del procedimiento normal.**

TÍTULO III - DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I - LICENCIAS DE PARCELACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

- **Artículo 58. Definición de actos de parcelación.**
- **Artículo 59. Actos de parcelación rústica.**
- **Artículo 60. Actos de parcelación urbanística.**
- **Artículo 61. Actos sujetos a licencia de parcelación.**

SECCIÓN SEGUNDA

- **Artículo 62. Documentación específica.**
- **Artículo 63. Plazo de tramitación.**

SECCIÓN TERCERA

- **Artículo 64. Efectos**

CAPÍTULO II - LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- **Artículo 65. Objeto material de las obras de urbanización.**
- **Artículo 66. Obras incluidas en un Proyecto de Urbanización.**
- **Artículo 67. Obras no incluidas en un Proyecto de Urbanización.**

CAPÍTULO III - LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA - Disposiciones comunes

- **Artículo 68. Actos sujetos a licencia de obras de edificación.**
- **Artículo 69. Requisitos.**

- **Artículo 70. Documentación.**

SECCIÓN SEGUNDA - Obras en los edificios

- **Artículo 71. Clasificación.**

Subsección primera - Obras de restauración y reestructuración.

- **Artículo 72. Objeto material de obras de restauración.**
- **Artículo 73. Objeto material de las obras de reestructuración.**
- **Artículo 74. Procedimiento de tramitación.**

Subsección segunda - Obras de conservación y mantenimiento.

- **Artículo 75. Objeto material de las obras de conservación o mantenimiento.**
- **Artículo 76. Procedimientos de tramitación.**

Subsección tercera - Obras de consolidación o reparación.

- **Artículo 77. Objeto material de las obras de consolidación o reparación.**
- **Artículo 78. Procedimientos de tramitación.**

Subsección cuarta - Obras de acondicionamiento

- **Artículo 79. Objeto material de las obras de acondicionamiento.**
- **Artículo 80. Tipos de obras de acondicionamiento.**
- **Artículo 81. Procedimientos de tramitación.**

SECCIÓN TERCERA - Obras de demolición

- **Artículo 82. Objeto material de las obras de demolición.**
- **Artículo 83. Procedimientos de tramitación.**
- **Artículo 84. Documentación específica para la tramitación de licencia para obras de demolición.**

SECCIÓN CUARTA - Obras de nueva edificación

- **Artículo 85. Clasificación.**

Subsección primera - Obras de nueva planta

- **Artículo 86. Objeto material de las obras de nueva planta.**
- **Artículo 87. Documentación específica para la tramitación por el procedimiento normal.**

Subsección segunda - Obras de ampliación.

- **Artículo 88. Objeto material de las obras de ampliación.**
- **Artículo 89. Procedimientos de tramitación.**
- **Artículo 90. Documentación específica para la tramitación de las licencias de obras de ampliación.**

CAPÍTULO IV - LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA - Definición de los actos sujetos a licencia

- **Artículo 91. Ámbito de aplicación.**

SECCIÓN SEGUNDA - Licencias para obras civiles singulares

- **Artículo 92. Objeto material de las obras civiles singulares.**
- **Artículo 93. Documentación para la tramitación por el procedimiento normal.**

SECCIÓN TERCERA - Actuaciones estables

- **Artículo 94. Ámbito material de las actuaciones estables.**
- **Artículo 95. Documentación.**
- **Artículo 96. Tipos de procedimiento de tramitación.**

SECCIÓN CUARTA - Actuaciones temporales

- **Artículo 97. Ámbito material de las actuaciones temporales.**
- **Artículo 98. Actuaciones complementarias y actuaciones autónomas.**
- **Artículo 99. Documentación específica para licencia de vallado de solares.**
- **Artículo 100. Documentación específica para la Instalación de grúas-torre.**
- **Artículo 101. Actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas.**

CAPÍTULO V - LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

- **Artículo 102. Objeto de la licencia de primera ocupación.**
- **Artículo 103. Actos sujetos a licencia de primera ocupación.**

- **Artículo 104. Documentación.**
- **Artículo 105. Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.**
- **Artículo 106. Efectos de la licencia de primera ocupación.**

CAPÍTULO VI - LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

SECCIÓN PRIMERA - Actividades e instalaciones sujetas a licencia

- **Artículo 107. Objeto de las licencias.**
- **Artículo 108. Otras autorizaciones.**

SECCIÓN SEGUNDA - Clasificación de actividades

- **Artículo 109. Tipos.**
- **Artículo 110. Actividades Inocuas.**
- **Artículo 111. Actividades sujetas a evaluación ambiental.**

SECCIÓN TERCERA - Documentación para actos comunicados

- **Artículo 112. Relación de documentos.**

SECCIÓN CUARTA - Documentación para procedimiento abreviado

- **Artículo 113. Documentación básica.**
- **Artículo 114. Alcance de la autorización.**
- **Artículo 115. Inspección de actividades inocuas.**

SECCIÓN QUINTA. - Documentación para procedimiento normal

- **Artículo 116. Documentación básica.**
- **Artículo 117. Documentación específica para la implantación de antenas de telefonía.**

CAPÍTULO VII - LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA - Objeto de la licencia

- **Artículo 118. Objeto.**

SECCIÓN SEGUNDA - Procedimiento

- **Artículo 119. Documentación básica.**
- **Artículo 120. Subsanación de documentación incompleta.**
- **Artículo 121. Resolución y efectos.**
- **Artículo 122. Archivo de la solicitud.**

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PREÁMBULO

Desde la perspectiva del Derecho Administrativo, la autorización administrativa es una de las formas de intervención en la actividad particular de los ciudadanos con el objeto de realizar un control previo del ejercicio de un derecho o facultad preexistente perteneciente al administrado.

En el ámbito específico del Derecho Urbanístico, la licencia es una técnica de control preventivo que puede definirse como un acto administrativo de autorización de carácter reglado que, sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de obras o utilizaciones del suelo e implantación de actividades o instalaciones que los instrumentos urbanísticos han previsto en cada terreno.

De las características anteriores merece ser destacado el carácter reglado de la misma, el cual determina que sea un acto debido y que obligatoriamente deba concederse siempre que la solicitud se acomode a la normativa aplicable y denegarse cuando se oponga a tales disposiciones.

Los diferentes procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas se encuentran regulados hasta la fecha por la vigente Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias aprobada por el Pleno Municipal de 24 de junio de 1.997.

Dicha Ordenanza satisfizo la necesidad de homogeneizar los procedimientos de regulación de la actividad edificatoria y de implantación de actividades, adecuándola al marco normativo entonces vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales, con las normas generales emanadas de las Administraciones de rango superior.

En estos momentos se evidencia la conveniencia de una revisión en profundidad del texto de 1.997 que, por una parte, permita adecuar su contenido a las nuevas disposiciones legales estatales y autonómicas, en especial, en materia urbanística, medioambiental y de procedimiento administrativo, y que por otro lado, se adecue a los criterios de calidad instaurados en el Ayuntamiento de Alcobendas para incrementar la eficiencia en la gestión con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos de mejora en el servicio al ciudadano.

En el ámbito estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ha permitido estructurar los procedimientos de tramitación de las licencias en función de la necesidad de proyecto de obras de edificación u otro tipo de proyecto técnico.

También, deben tenerse en cuenta las novedades introducidas por Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, particularmente las relativas al silencio administrativo positivo.

Por lo que a la normativa autonómica respecta, las disposiciones que sobre procedimientos de tramitación establece la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el capítulo III de su título IV que se refiere a la "Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación" constituyen una referencia obligada para la nueva Ordenanza.

Además, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deja sin aplicación directa en el ámbito de la Comunidad de Madrid el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sustituyendo la licencia municipal a la que quedaban sometidas las actividades calificadas (licencia de instalación, apertura y funcionamiento) por técnicas de control medioambiental que la propia Ley establece, cuya resolución debe insertarse de forma vinculante en el procedimiento de la licencia urbanística.

Respecto a las novedades relacionadas con las medidas municipales adoptadas para la mejora de la calidad en la gestión de los servicios, importa destacar la *"solicitud de licencia con informe técnico inmediato".* Esta modalidad, en esencia, constituye un compromiso de la Administración Municipal con el ciudadano para reducir de manera considerable el plazo de concesión de las licencias urbanísticas que hayan de tramitarse por el procedimiento normal previsto en la Sección cuarta del Capítulo III del Título II, siempre y cuando la solicitud se formalice mediante el impreso normalizado de "licencia con informe técnico inmediato".

Con el objetivo de mejorar la coordinación de las actuaciones municipales, facilitar al ciudadano el trámite de solicitud de licencia y acortar los plazos de resolución, se prevé, de futuro, la posibilidad de cursar mediante una única solicitud y expediente singular, la autorización de actividades que conlleven la realización de obras, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, pero con una única resolución cuando la competencia de ambas actuaciones esté atribuida a la misma autoridad.

También se recoge en la nueva Ordenanza, la regulación relativa al procedimiento de *"concesión inmediata de licencias"* que supone su otorgamiento en el mismo momento de efectuar su solicitud por el interesado. Este procedimiento se encuentra ya instaurado por resolución de la Alcaldía-Presidencia adoptada

mediante Decreto número 297/2004, y su ámbito material son las actuaciones con mínima incidencia urbanística y medioambiental, con concreta regulación, susceptibles de autorización con unas determinadas condiciones “tipo” y además, debe resultar posible la comprobación inmediata del aporte de toda la documentación exigida para su tramitación.

Este procedimiento pretende una mayor agilidad, y en definitiva eficacia, en la tramitación de ciertas solicitudes de licencia urbanística. Para ello, algunas actuaciones que reúnen los requisitos expuestos en el párrafo anterior quedan excluidas de la tramitación por el procedimiento abreviado y se incorporan a este nuevo, con el objeto de que puedan ser autorizadas en el mismo instante en que se produzca su solicitud.

En definitiva, al nivel de Administración más próxima al ciudadano de Alcobendas, la nueva Ordenanza tiene la pretensión de ser la herramienta legal sobre la que se sustenten los cambios necesarios en la tramitación de los diferentes procedimientos de otorgamiento de licencias, motivados por la necesaria adecuación a la nueva normativa y por la adopción de criterios municipales que se inspiran en la prestación de un servicio de mayor calidad.

La Ordenanza se estructura en un Título Preliminar, tres Títulos, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria y una Disposición Final, y consta de 122 artículos.

El ***Título Preliminar*** consta de un único artículo referido a las pretensiones que tiene por objeto la nueva Ordenanza, es decir la regulación de los diferentes tipos de procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas.

El ***Título I***, denominado Disposiciones generales, incluye algunas novedades de interés con respecto a la Ordenanza precedente. En primer término, se actualiza la relación de actos sujetos a licencia y además se establece una de los actos que no precisan de licencia urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Merece destacarse la declaración relativa al alcance del control de la legalidad que la tramitación de la licencia supone, delimitando el marco concreto que es objeto de la intervención municipal para evitar su utilización de forma genérica e indeterminada, por un lado, y la reiteración de controles que corresponden a otras administraciones o sobre materias que son ajenas a la ordenación urbanística por otro. En este sentido, la intervención municipal en ningún caso controlará la ejecución de las obras autorizadas en lo referente a los aspectos técnicos

relativos a la seguridad estructural de las construcciones ni el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza.

Respecto de las obras autorizables en los edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, se hace referencia a las actuaciones permitidas en los edificios con esta calificación urbanística, determinándose que las obras autorizadas no incrementarán el valor del justiprecio en caso de expropiación y además, en el caso de existir infracciones urbanísticas prescritas, la licencia se otorgará bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Resulta novedosa la incorporación de la regulación de la tramitación de las consultas urbanísticas mediante los documentos de Cédula Urbanística, Informe Urbanístico y Alineación Oficial que no estaban incluidos en la Ordenanza de 1.997.

En la regulación de la vigencia de las licencias urbanísticas se instaura un nuevo supuesto de caducidad para las otorgadas con proyecto básico. En este caso, cuando no hubiera sido aportado el proyecto de ejecución en el plazo estipulado en documento de licencia o, en su defecto, en el de los dos meses siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento, se producirá la caducidad de dicha licencia.

Al final del Título I se ha dedicado una Sección a los derechos y deberes de los interesados en un procedimiento de concesión de licencia urbanística. Respecto de los derechos, en relación con los contemplados con mayor amplitud en el artículo 35 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se enumeran los más consustanciales con el objeto de la Ordenanza. En cuanto a los deberes, merece especial consideración la obligación de disponer de la correspondiente licencia urbanística y cartel informativo de las obras en lugar visible al público dentro del recinto donde se ubique la actuación autorizada. Además, singularmente, en el caso de que la licencia autorice unas obras que precisen de proyecto técnico, con carácter previo a su inicio, el titular deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras, adjuntando el acta de replanteo firmada por la dirección facultativa y acompañada de plano descriptivo de cotas y niveles.

El ***Título II*** está dedicado a los diferentes procedimientos de tramitación de las licencias urbanísticas, cuya regulación se ha establecido de acuerdo con una nueva sistemática. Los Capítulos I y II hacen referencia a disposiciones generales

y comunes aplicables al régimen jurídico de los distintos procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que no estaban recogidas, o solo lo estaban de manera genérica, en la anterior Ordenanza.

Como cuestiones de nuevo cuño respecto a las disposiciones generales (Capítulo I), se puede hacer referencia a la definición del ámbito material de la obra menor y su distinción con la obra mayor conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, la definición de lo que debe entenderse por proyecto técnico y las formalidades que le son exigibles, las actuaciones necesitadas de Estudio de Seguridad y Salud y/o Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación de acuerdo con lo previsto en los Reales Decretos 1627/1997 y 1/1998 respectivamente.

Por lo que se refiere a los aspectos recogidos en las disposiciones comunes relativas a los distintos procedimientos (Capítulo II), es de resaltar la posibilidad, regulada ex novo, de realizar una nueva solicitud de licencia respecto de un expediente anterior finalizado como consecuencia de la falta de subsanación de deficiencias advertidas por los servicios técnicos municipales, sin necesidad de aportar nuevamente la documentación válida que conste en el expediente concluido.

En el capítulo III de éste Título se definen los diferentes tipos de procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas, su ámbito de aplicación y también se describe la tramitación de cada uno de ellos:

a) Actuaciones Comunicadas.
b) Procedimiento Inmediato.
c) Procedimiento Abreviado.
d) Procedimiento Normal.

Por último, el ***Título III*** se refiere a las disposiciones particulares en relación con los diferentes tipos de actuaciones urbanísticas sujetas a la previa obtención de licencia, y recoge, en esencia, la regulación contenida en la Ordenanza de 1.997 pero adaptada al contenido de las nuevas disposiciones normativas por las que han sido afectados.

Los Capítulos VI y VII de este Título se refieren a las licencias de actividades e instalaciones y a las licencias de apertura y funcionamiento. Al respecto merece destacar que se elimina la sujeción a licencia de reapertura anual de las piscinas de uso colectivo, conforme a la última normativa aprobada por la Comunidad de Madrid en el año 1.998.

Por lo que se refiere a la tradicional distinción entre actividades calificadas y actividades inocuas, La ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid deja sin aplicación directa en su ámbito territorial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, insertando en los procedimientos de concesión de las licencias municipales de instalación, apertura y funcionamiento, diversas técnicas de control medioambiental, dependiendo de si la competencia para este control corresponde a órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, o a los Ayuntamientos.

Como consecuencia de lo anterior, se mantiene en la Ordenanza la distinción entre actividades sujetas a algún procedimiento de control ambiental (las antiguas actividades calificadas) y actividades inocuas, entendiéndose por tales aquéllas que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias significativas, alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del medio ambiente u ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgo apreciable para las personas.

Para facilitar el conocimiento público de estas actividades consideradas inocuas, se anexa a la Ordenanza una relación pormenorizada de las mismas.

Por exclusión, el resto de las actividades e instalaciones serán sometidas a algún procedimiento de control ambiental de los regulados en la Ley 2/2002, bien de competencia autonómica o municipal.

Los diferentes tipos de procedimientos para el otorgamiento de licencias de instalación, apertura y funcionamiento, regulados en el Capítulo VI, son:

a) Actuaciones comunicadas.

b) Procedimiento abreviado.

c) Procedimiento normal.

Por lo que se refiere a las actuaciones comunicadas, se mantiene la tramitación por este procedimiento de las mismas actuaciones que se recogían en la Ordenanza de 1997, aunque se suprime la necesidad de emitir una resolución formal, declarativa de la transmisión o cambio de titularidad de una licencia.

Las actividades inocuas se tramitarán por el procedimiento abreviado y las actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental, se tramitarán por el procedimiento normal.

En el marco de los programas de mejora continua de procedimientos y con el objetivo de mejorar la coordinación de actuaciones, que faciliten al ciudadano el trámite de solicitud de licencia y se acorten los plazos de resolución, se ha considerado oportuno eximir, por un lado, a los garajes situados en edificios

residenciales, y por tanto otro, a las Antenas de Telefonía, de la obligatoriedad de solicitar y tramitar la licencia de obras y la licencia de instalación, apertura y funcionamiento.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de tramitación de los diferentes tipos de licencias urbanísticas, su conformidad con las disposiciones específicas de la legislación de Régimen Local y de la Comunidad de Madrid, legislación urbanística general y demás sectorial de aplicación en el ámbito del Ayuntamiento de Alcobendas.

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
SUJETOS Y ÁMBITO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 2. Órganos competentes para la concesión de licencias urbanísticas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.11 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde u órgano en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 3. Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística.

1. La sujeción a la licencia urbanística rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas. Cuando se trate de actuaciones urbanísticas promovidas, como dueño de las mismas, por el Ayuntamiento de Alcobendas en su término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos de la licencia urbanística.

2. Cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, la resolución del expediente de solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 244 del Real Decreto Legislativo 1/1992 y 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:

   a) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de actividades e instalaciones de toda clase de nueva planta.

   b) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones o actividades ya existentes, cualquiera que sea su alcance finalidad y destino.

   c) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

   d) La demolición de las construcciones y edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.

   e) Las obras de instalación de servicios públicos y redes de servicio y su modificación (ya sean aéreas, en superficie o subterráneas).

   f) Las parcelaciones, segregaciones, agrupaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidos en proyectos de reparcelación.

   g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

   h) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

   i) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

   j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

   k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

   l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

   m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que esté destinado el subsuelo.

o) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.

p) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente, con independencia de la existencia o no de planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

q) La colocación de carteles de propaganda visibles y no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

r) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

s) La instalación de antenas de telefonía y centros de transformación eléctricos.

t) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

u) Los actos de construcción, edificación e intervención consistentes en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación sectorial.

v) Las obras ordinarias de urbanización y las de implantación o modificación de infraestructuras no incluidas en proyectos de urbanización.

w) Y, en general otras actuaciones urbanísticas y demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.

Artículo 5. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas de forma expresa en el artículo anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

   A) Actuaciones realizadas en la vía pública:

   - Apertura de vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización aprobado o autorizado.
   - Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
   - Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.
   - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
   - Colocación de toldos y marquesinas.
   - Colocación de postes y señales.
   - Conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

   B) Obras auxiliares de la construcción:

   - Establecimiento de vallas de obras.
   - Instalaciones de puentes, andamios y similares.
   - Colocación de apeos.
   - Instalación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
   - Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.
   - Apertura de zanjas.
   - Realización de trabajos de nivelación.
   - Acondicionamiento de fachadas.
   - Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
   - Instalación de maquinaria.

3. 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 artículo 27 de esta Ordenanza y, en todo caso, de acuerdo con la regulación específica prevista en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

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

Artículo 6. Actos no sujetos a licencia urbanística.

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.

b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.

c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.

d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

e) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.

f) Las actuaciones urbanísticas promovidas, como dueño de las mismas, por el Ayuntamiento de Alcobendas, en cuyo caso el acuerdo municipal que las autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

Artículo 7. Alcance del control de la legalidad de la licencia urbanística.

1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.
2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará la ejecución de las obras o instalaciones autorizadas en cuanto a los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
3. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas y en las Ordenanzas

Municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
5. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se podrán otorgar sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.
6. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida.
7. En el caso anterior la licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

Artículo 8. Actuaciones que requieren Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial previa a la licencia urbanística.

Los actos de uso 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 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9. Actuaciones permitidas en edificios totalmente incompatibles con el planeamiento urbanístico o con infracción urbanística prescrita.

1. En los edificios, obras e instalaciones, que como consecuencia de infracciones urbanísticas prescritas o cambios de planeamiento, se encuentren en situación de total incompatibilidad con la ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título II de la Ordenanza Municipal sobre el Régimen de Fuera de Ordenación, sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.
2. Igualmente, en los edificios que se indica en el apartado anterior de este precepto, no se concederá ninguna licencia para la implantación, cambio o modificación de actividad.
3. Las licencias que se concedan en construcciones en las que haya sido acreditado fehacientemente la existencia de infracciones urbanísticas prescritas, describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

Artículo 10. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza según la actuación de que se trate, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Alcobendas, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.
2. 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.

3. 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.

4. 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 ejecutase 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 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.

5. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

CAPÍTULO II
TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 11. Tipos de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación (agrupación y segregación).

b) De obras de urbanización.

c) De obras de edificación.

d) De otras actuaciones urbanísticas.

e) De primera ocupación y utilización de los edificios.

f) De actividades e instalaciones.

g) De apertura y funcionamiento.

CAPÍTULO III
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 12. Consulta urbanística.

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.
2. La consulta será contestada en el plazo máximo de un mes, salvo que requiera el informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá evacuarse en el plazo de diez días a partir de la fecha de recepción del mismo.
3. Cuando la consulta se refiera a la situación y/o condiciones urbanísticas de una determinada parcela, cuyo objeto, normalmente, es solicitar licencia de construcción, el documento que se emita se denominará Informe Urbanístico.
4. Si se refiere al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector situados en nuevos desarrollos, el documento que se expida se denominará Cédula Urbanística.
5. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.
6. La información urbanística facilitada por el Ayuntamiento en contestación a una consulta tiene carácter informativo.

Artículo 13. Cédula Urbanística o Informe Urbanístico.

1. La Cédula Urbanística o el Informe Urbanístico se configuran como los documentos acreditativos del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, parcela o solar del término municipal, tanto si están edificadas como libres de edificación.
2. Las peticiones de Cédula Urbanística o Informe Urbanístico serán contestadas en el plazo de un mes desde la entrada de la solicitud en el Registro Municipal.

Dicha solicitud deberá contener, si son conocidos por el peticionario, los siguientes datos: ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos: plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres.

3. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten el Ayuntamiento.
4. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del Planeamiento o Instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.

Artículo 14. Alineación oficial.

1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado.
2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico municipal, en el que se señalan las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior.
3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de dos meses. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud en impreso normalizado que deberá ir acompañada de:
   a) Plano de situación señalando la finca objeto de la licencia y plano a escala 1:2000 y plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se señalen la forma de la parcela, las fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal.
   b) Excepcionalmente, se podrá solicitar el levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en dos elementos preexistentes en el terreno. En tanto no se aporte este documento quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.
5. Con objeto de fijar el límite de la parcela con espacios públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes (alineación exterior), será preceptiva la obtención de licencia de alineación oficial con carácter previo a la ejecución de las edificaciones o al cerramiento de solares cuando la misma se encuentre ubicada en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 1 (Manzana Cerrada); Norma Zonal 4 (Manzana Cerrada Mixta Unifamiliar y Colectiva); Norma Zonal 5 – Grado 20 (Terciario Específico - Carretera de Fuencarral) y Norma Zonal 6 (Industria).

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA
Disposiciones Generales

Artículo 15. Objeto de la licencia urbanística.

Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados, se ajusta a la normativa aplicable. Para ello las solicitudes de licencias urbanísticas deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto técnico, aunque éste únicamente será exigible en los casos expresamente indicados en esta Ordenanza.

Artículo 16. Naturaleza, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. El otorgamiento de la licencia urbanística se ajustará, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley. Se trata de un acto reglado de la Administración Municipal que por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de un derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2. La licencia urbanística faculta a su titular para realizar el tipo de actuación que autorice, con sujeción obligatoria a las condiciones técnicas y jurídicas que se determinen y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.
3. Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera pero no alterará las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.
5. 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.
6. Cuando se haya obtenido licencia con arreglo a un proyecto básico, el inicio de las obras quedará supeditado, siempre que exista coincidencia entre ambos, a la presentación de solicitud de aprobación del proyecto de ejecución que deberá efectuarse en el plazo de dos meses desde la fecha de concesión de licencia. Si existieran modificaciones en el proyecto de ejecución con respecto al básico, para el comienzo de las obras deberá obtenerse con anterioridad la licencia de modificación. En ambos casos el solicitante deberá ser siempre el titular de la licencia, de lo contrario deberá obtenerse previamente el cambio de titularidad.

Artículo 17. Transmisión de las licencias urbanística.

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento de Alcobendas. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos.

   La comunicación del titular anterior podrá ser sustituido por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.
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.
3. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser obligatoriamente comunicados al Ayuntamiento en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión.

4. En el caso de actividades recreativas y de espectáculos públicos, quedará suspendida la transmisión de las licencias cuando exista procedimiento sancionador en curso, que de lugar al cese o clausura de la actividad hasta que el mismo se resuelva.

SECCIÓN SEGUNDA
Vigencia de las licencias urbanísticas.

Artículo 18. Vigencia de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado y tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido. Las licencias referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.
2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de seis meses para iniciar y dos años para terminar las obras, respectivamente.
3. En el caso de las obras sujetas al procedimiento normal que precisen de proyecto técnico, el titular deberá notificar al Ayuntamiento, con carácter previo, la fecha de iniciación de las obras. En las obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa en la que deberá constar plano descriptivo de cotas y niveles.

Artículo 19. Caducidad de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:
   a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o actuaciones amparadas por las mismas en el plazo estipulado en la licencia, o en su defecto, en el de los seis meses siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento.
   b) En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, cuando no se hubiera aportado el proyecto de ejecución en el plazo estipulado en la licencia, o en su defecto, en el de dos meses siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento.

c) Cuando se incumpliese el plazo estipulado en la licencia para su terminación o, en defecto de plazo fijado, el de dos años a contar desde la fecha de notificación de su concesión.

d) Cuando dichas obras o actuaciones quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

e) Cuando el funcionamiento de una actividad fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

f) Cuando habiendo dispuesto de alguna prórroga anterior no se cumpliese el plazo de terminación.

2 La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el párrafo anterior, sin perjuicio de las prórrogas que hubieran sido concedidas. Se formalizará y surtirá efectos con la declaración expresa de caducidad de la licencia dictada por el órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3 La declaración de caducidad extinguirá la licencia a todos los efectos y las actuaciones que se realicen una vez declarada la misma, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

4 La declaración de caducidad producirá los efectos fiscales pertinentes, dándose traslado de la correspondiente resolución municipal al Departamento de Rentas y Exacciones.

Artículo 20. Prórroga de la vigencia de las licencias urbanísticas.

1. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados a), b) c) y d) del artículo precedente, se podrá solicitar, con anterioridad a que expire el plazo y siempre que la actuación proyectada sea conforme con la ordenación urbanística vigente, 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 todo 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 de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse prórroga por plazo adecuado.

3. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga.

SECCIÓN TERCERA
Derechos y deberes de los interesados.

Artículo 21. Derechos de los interesados.

Los interesados en los procedimientos de licencias urbanísticas tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

a) A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento que conceda o deniegue la licencia urbanística solicitada dentro del plazo máximo para resolver el procedimiento.

b) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.

c) A que las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamentan.

d) A ejercer todos aquellos que por su condición de interesados les otorgue la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y la específica.

Artículo 22. Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán los siguientes deberes:

a) Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza, así como aquella documentación derivada del cumplimiento de las obligaciones fiscales devengadas.

b) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia urbanística.

c) Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No

obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.

d) Disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como situar en lugar visible al público la licencia concedida de la actividad que se desarrolla.

e) Cuando sea concedida la licencia, en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, se deberá disponer de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten 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; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

f) Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras y en las de carácter mayor previamente el replanteo, acompañado de plano descriptivo de cotas y niveles.

g) Las actividades de espectáculos públicos y recreativas deberán obtener y tener expuesto el cartel identificativo establecido por su regulación específica.

h) Obligación de aportar tantos y cuantos documentos gráficos y alfanuméricos sean necesarios para la incorporación al Banco de datos del Catastro de las alteraciones a que den lugar las actuaciones sujetas a licencia urbanística.

TÍTULO II
PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA
Disposiciones generales

Artículo 23. Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en este capítulo que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente Ordenanza.

Artículo 24. Tipos de procedimientos.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitarán por alguno de los siguientes procedimientos regulados en la presente Ordenanza:

a) Actuaciones comunicadas.

b) Procedimiento inmediato.

c) Procedimiento abreviado.

d) Procedimiento normal.

Artículo 25. Ámbito material de la obra menor. Distinción del concepto de obra mayor.

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que por definición no precisan de proyecto

técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancia cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

2. Las actuaciones que presenten estas características se tramitarán, dependiendo de su entidad, mediante actuación comunicada, por el procedimiento inmediato o por el abreviado.

3. En todo caso, están excluidas del concepto de obra menor las recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico y que serán tramitadas por el procedimiento normal.

Artículo 26. Licencias urbanísticas y procedimientos de control ambiental.

1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, conforme a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada Ley.

2. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son resoluciones del órgano ambiental previas de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas por el órgano sustantivo.

3. Las licencias urbanísticas que se concedan contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho.

4. En el caso de las actividades sometidas a procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal (anexo V Ley 2/2002), el órgano ambiental competente será el que se establezca por la normativa interna de organización del Ayuntamiento de Alcobendas

5. En aquellos casos de ampliación de actuaciones o actividades, que por aplicación de la legislación ambiental deban someterse a algún procedimiento de control medioambiental previo, se entenderá que se produce modificación de la licencia urbanística, tramitándose por el procedimiento que corresponda conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 27. Coordinación de actuaciones.

1. Al objeto de tramitar de forma simultánea la concesión de las licencias de actos de uso del suelo, construcción y edificación y las de instalación o implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local, será requisito indispensable para el inicio de

cualquiera de los procedimientos de concesión, haber solicitado formalmente todas las licencias o autorizaciones necesarias para tal fin.

2. En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas se requiera además la existencia de otra autorización municipal, ésta se podrá integrar en la propia resolución de concesión o autorización cuando para su adopción se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o documentos específicos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos. En el acuerdo de autorización deberá constar expresamente esta circunstancia, debiéndose dar traslado del mismo, para su conocimiento, al órgano competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

Artículo 28. Integración de procedimientos.

1. Cuando sea preceptiva licencia de actividad, y, además, licencia de obras, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, la resolución de ambas podrá ser única, siempre y cuando la competencia para la concesión de una y otra esté atribuida a la misma autoridad. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para cada una de las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.
2. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si fuera procedente denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia de obras; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la de obras, notificándose de forma unitaria.
3. Ambos procedimientos se integrarán a su vez con el procedimiento tributario correspondiente, que originará la aprobación de las obligaciones fiscales devengadas.

Artículo 29. Programa de autorizaciones por partes autónomas.

En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento normal, cuando las obras presenten suficiente complejidad y 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 un programa de autorización por partes autónomas de la obra.

SECCIÓN SEGUNDA
Requisitos documentales para la tramitación de las licencias urbanísticas

Artículo 30. Documentación.

1. Con carácter general, para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística se deberán aportar los siguientes documentos:
   - Hoja de datos básicos facilitada por el Ayuntamiento cumplimentada en su totalidad y firmada.
   - Hoja de autoliquidación cumplimentada, en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables a la actuación que se solicita.
   - Plano de emplazamiento a escala 1:2000, en papel o soporte DXF, DGN, DGW o similar, indicando la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia.
   - Memoria descriptiva de las actuaciones que se pretenden con indicación de la duración prevista de las obras.
   - Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones a escala 1:100, en papel o soporte DXF, DGN, DGW o similar, detallando por separado el estado actual y el proyectado.
   - Presupuesto detallado por capítulos incluyendo materiales y mano de obra a precios de mercado.

2. En los supuestos singularmente relacionados en el Título III de esta Ordenanza se deberá presentar, según el tipo de actuación solicitada, la documentación específica que se indica en cada caso.
3. Cuando se solicite licencia para actuaciones urbanísticas cuya definición, entidad técnica o normativa sectorial requiera de proyecto técnico será requisito indispensable su presentación para tramitar la solicitud de la licencia correspondiente.
4. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de los establecidos en los anexos de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada Ley para poder realizar la Declaración de Impacto Ambiental o el Informe de Evaluación Ambiental.

5. Cuando se trate de obras de nueva edificación o demolición y urbanización simultánea, el promotor, constructor o solicitante de la licencia deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. La justificación de haber constituido la garantía exigida será condición indispensable para el inicio de las obras autorizadas.
6. En la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia se harán constar la totalidad de las actuaciones proyectadas, no siendo admisible el desglose de las mismas con objeto de obtener diferentes licencias para cada parte de obra o actuación.
7. En las edificaciones que se encuentren en situación urbanística de fuera de ordenación conforme a lo previsto en la Ordenanza Municipal reguladora de este régimen, debido a la existencia de infracciones urbanísticas prescritas; en la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia deberá detallarse:
   a) El estado inicial del inmueble conforme a la licencia de construcción original.
   b) Descripción de las infracciones urbanísticas prescritas.
   c) Acreditación fehaciente de la existencia de dicha prescripción.
   d) Cuadro comparativo de superficies.

Artículo 31. Proyectos Técnicos.

1. 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 y sectorial 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, visados por el colegio profesional correspondiente, deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello 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.
5. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas.

Artículo 32. Estudio de Seguridad y Salud.

En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico, y previamente a la entrega de la licencia, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, visado por el Colegio profesional correspondiente, que será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones.

Artículo 33. Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

En los casos previstos por el Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se deberá aportar junto con la solicitud de licencia, un Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación suscrito por técnico o técnicos competentes y visado por el colegio profesional correspondiente, que será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones.

CAPÍTULO II
DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 34. Disposición general.

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 los tipos de licencias relacionados en el artículo 11, la tramitación de solicitudes de licencias urbanísticas se ajustará a los procedimientos señalados en este capítulo.

SECCIÓN PRIMERA
Iniciación del Procedimiento

Artículo 35. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación.
2. Es requisito imprescindible a los efectos de tener por iniciado el procedimiento, justificar el abono de las exacciones municipales correspondientes y haber presentado toda la documentación de carácter esencial requerida en la presente Ordenanza.
3. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

Artículo 36. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 30/1992.
2. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la

tramitación del procedimiento dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

3. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro Municipal.
4. La falta de presentación de la documentación a efectos de la actualización catastral en los plazos establecidos por la normativa vigente, originará directamente la incoación del procedimiento sancionador e inspector catastral.

SECCIÓN SEGUNDA
Instrucción del procedimiento

Artículo 37. Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto cuando una disposición establezca que dicho informe tiene además carácter vinculante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.
2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.
3. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.
4. En las actividades e instalaciones sometidas a algún procedimiento de control ambiental de los regulados en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid se estará a lo dispuesto en el artículo 111 de esta Ordenanza.

Artículo 38. Informe Técnico Inmediato.

1. El informe técnico inmediato se establece en el marco del procedimiento normal de concesión de licencias urbanísticas regulado en la Sección cuarta del Capítulo III, del Título II de esta Ordenanza.

2. Cuando las solicitudes de licencias urbanísticas sean formalizadas en el documento normalizado de "Licencia con Informe Técnico Inmediato", consignando todos los datos señalados en dicho documento, y, además, se cumplan todos los requisitos documentales y técnicos exigidos por esta Ordenanza y por el resto de legislación aplicable; en el plazo máximo de siete días desde la fecha de su presentación, los Servicios Técnicos Municipales concertarán una cita con el Técnico Redactor del Proyecto al objeto de emitir informe técnico y el correspondiente informe jurídico junto con la propuesta de resolución de la solicitud formulada.

3. Las solicitudes realizadas en el impreso de solicitud de Licencia con Informe Técnico Inmediato que no cumplan los requisitos del párrafo anterior se tramitarán por el procedimiento normal previsto en este Ordenanza.

4. Por esta modalidad no se tramitará ninguna solicitud de licencia de legalización de obras ya iniciadas o terminadas ni los cambios de uso.

Artículo 39. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado.

1. Si la solicitud de 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.

2. En nueva solicitud, que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta Ordenanza, el interesado también podrá remitirse al expediente ya terminado respecto de la documentación válida que conste en el mismo, y aportar la redactada de nuevo o subsanada para completar lo exigido por la normativa de aplicación. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación, régimen de tramitación y ordenamiento urbanístico y fiscal aplicable.

Artículo 40. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.
2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento.
3. Si el solicitante no contesta, sin más trámite, se procederá a declarar la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el órgano competente, con los efectos fiscales procedentes, a cuyo propósito se dará se dará traslado al Departamento de Rentas y Exacciones.
4. Si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto y si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

SECCIÓN TERCERA
Resolución del procedimiento

Artículo 41. Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento en alguno de los siguientes sentidos:
   a) OTORGAMIENTO, indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
   b) DENEGACIÓN, motivando debidamente las razones de la misma.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta Ordenanza para cada tipo de procedimiento, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Artículo 42. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos conforme a los siguientes plazos:
   a) En la misma fecha de la solicitud en el procedimiento inmediato.
   b) En el plazo máximo de diez días para las actuaciones comunicadas.
   c) En el plazo máximo de un mes las consultas urbanísticas y en el de dos la alineación oficial.
   d) Dos meses en el procedimiento abreviado.
   e) Tres meses en el procedimiento normal.

2. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro Municipal, con la particularidad establecida en el artículo 35.2.

Artículo 43. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, 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 se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo. Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse Declaración de Impacto Ambiental. En este caso, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver el procedimiento ambiental sin que se haya emitido Declaración, se deberán entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento, y con carácter previo a la licencia, autorizaciones de otras Administraciones o informes preceptivos y vinculantes, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio administrativo se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

3. Siempre que no hayan transcurrido cuatro años desde que hubiere sido otorgada una licencia urbanística por silencio administrativo positivo que implique infracción del ordenamiento jurídico aplicable, el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 103 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC), podrá declararla lesiva para el interés público e impugnarla ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa a fin de proceder a su anulación.
4. Aun transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo, la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto del artículo 42.1 de la Ley 30/1992 citada anteriormente.

CAPÍTULO III
DISPOSICIONES PARTICULARES RELATIVAS A CADA PROCEDIMIENTO

SECCIÓN PRIMERA
Actuaciones Comunicadas

Artículo 44. Definición.

1. Las actuaciones relacionadas en el artículo siguiente, dada su escasa entidad técnica, impacto urbanístico y repercusión medioambiental únicamente deberán ser comunicadas a la Administración Municipal con anterioridad al inicio de 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 iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.
4. Las actuaciones circunscritas en el ámbito material de este tipo de licencia que hubieran sido iniciadas o ejecutadas con anterioridad a su comunicación a la Administración Municipal, únicamente podrán ser legalizadas mediante procedimiento abreviado conforme a los requisitos previstos en la presente Ordenanza.

Artículo 45. Ámbito material de aplicación.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. *Obras en los edificios:*
   1.1. Obras menores de mantenimiento y conservación interior de los edificios que se refieran a la sustitución de elementos dañados siempre que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura o ampliación de huecos, ni se trate de edificios en situación urbanística de fuera de ordenación.
   1.2. Limpieza y pintura de paramentos exteriores que no precise la colocación de andamios.

2. *Otras actuaciones urbanísticas:*
   2.1. Limpieza de solares.
   2.2. Obras de jardinería y pavimentación en parcelas privadas sin instalaciones.
   2.3. Estudios geotécnicos en suelo privado.
   2.4. Limpieza y reparación de revestimientos de sepulturas.

3. *Actividades e instalaciones.*
   3.1. Cambio de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad, o no haya sido dada de baja por su titular.
   3.2. Domicilios sociales, en los supuestos en los que no sea exigible la licencia de apertura de establecimientos por no disponer de superficie para el ejercicio de actividad.
   3.3. Despachos profesionales en viviendas siempre que no superen el 30 por 100 de la superficie de la misma, con un máximo de 100 m2 y siempre que su titular sea persona física.
   3.4. Baja de actividades.
   3.5. Cambios de denominación social.

Artículo 46. Tramitación del procedimiento de actuación comunicada.

1. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración Municipal y se presentará en el Registro Municipal competente

para su conocimiento. No obstante, podrá ser presentada en cualquiera de los registros señalados o en las formas permitidas en la legislación general.

2. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:
   a) Clase de obra, instalación o actividad.
   b) Datos de identificación y domicilio del interesado.
   c) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.
3. El sello del registro de entrada equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 4.a) 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:
   a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente sección, en plazo no superior a diez días, contados desde la fecha de entrada en el registro del órgano competente para conocer de la misma, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.
   b) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.
5. Transcurrido el plazo de diez días, la comunicación efectuada producirá los efectos de la licencia urbanística.

SECCION SEGUNDA
Procedimiento Inmediato

Artículo 47. Definición.

Se tramitarán por el procedimiento inmediato regulado en esta Sección aquellas actuaciones con una mínima incidencia urbanística o repercusión medioambiental que por sus características de homogeneidad y concreta regulación sean susceptibles de autorización con unas determinadas condiciones “tipo” y además

resulte posible la comprobación inmediata del aporte de toda la documentación exigida para su tramitación.

Artículo 48. Modalidades de licencias inmediatas.

Se establecen dos modalidades de licencias inmediatas:

MODALIDAD A

En el momento de la presentación de la solicitud de la licencia en el Registro del Ayuntamiento, los servicios municipales comprobarán que se aporta íntegramente la documentación exigida para la actuación de que se trate, en cuyo caso, seguidamente se emitirá la resolución municipal que otorga la licencia.

MODALIDAD B

El interesado deberá presentar en el Registro del Ayuntamiento, junto con la solicitud de licencia y la documentación necesaria para la actuación de que se trate, el informe favorable emitido previamente por los servicios técnicos municipales del departamento correspondiente. En el momento de presentación de la documentación anterior completa, según previa comprobación de los servicios municipales, se emitirá la resolución municipal que otorga la licencia.

Artículo 49. Ámbito de aplicación.

1. Estarán sujetas al procedimiento de concesión inmediata de licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:
    1. Cambios de titular de licencia obra (modalidad A).
    2. Prórrogas de licencia de obra vigente (modalidad A).
    3. Cerramiento lateral de terrazas sin ningún tipo de cubrición (modalidad A).
    4. Instalación de rótulos y marquesinas (modalidad A).
    5. Instalación de toldos (modalidad A).

2. Las solicitudes referidas a la legalización de alguna de las actuaciones anteriores, por haber sido iniciadas o ejecutadas con anterioridad a la obtención de habilitación legal, no serán tramitadas en ningún caso por el procedimiento inmediato, sino por el abreviado.

Artículo 50. Tramitación del procedimiento de concesión inmediata.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992), al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.
2. Una vez comprobado que junto con la solicitud se aporta la documentación completa, la Administración Municipal otorgará de forma inmediata la licencia solicitada mediante la emisión de la correspondiente resolución municipal que se entregará al solicitante contra acuse de recibo.
3. No obstante, la documentación que se aporte en contra de las condiciones de la licencia que se autoriza quedará anulada automáticamente sin necesidad de resolución municipal en este sentido.
4. Si se formaliza una solicitud de licencia sujeta al procedimiento inmediato y no se aporta toda la documentación necesaria, dicha solicitud se tramitará por el procedimiento abreviado.
5. Si la documentación técnica presentada incumpliera alguna de las condiciones a las que se sujetó la licencia, ésta no producirá efecto alguno.

Artículo 51. Control de licencia.

1. Los servicios técnicos municipales, en el plazo de diez días desde la fecha de entrada en el Registro, deberán comprobar el ajuste de la documentación presentada a las condiciones establecidas en la licencia otorgada.
2. Si una vez analizada la documentación técnica aportada existiera comprobación del incumplimiento de alguna de las cláusulas que definen el contenido del acto de otorgamiento de la licencia, la misma no producirá efectos ni amparará al interesado para la ejecución de las actuaciones que se detallen en la documentación aportada por el mismo. En este caso se emitirá la correspondiente resolución municipal que declare que la licencia no ha producido efecto alguno.
3. Cuando se trate de una solicitud relativa a obras o actuaciones ya iniciadas o previamente ejecutadas, la licencia emitida por este procedimiento no tendrá efecto alguno. En este supuesto se dictará la correspondiente resolución

municipal que declare dicha circunstancia, sin perjuicio de la adopción de las medidas de disciplina urbanística que procedan.

SECCION TERCERA
Procedimiento Abreviado

Artículo 52. Definición.

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta Sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que para ser definidas no precisen proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.

Artículo 53. Ámbito de aplicación.

Estarán sujetas al procedimiento abreviado las siguientes actuaciones:

1. *Obras de edificación:*
   - 1.1. Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos si éstos se proyectan en muros de carga.
   - 1.2. Obras de ampliación de superficie inferior a 10 m^2 proyectadas a nivel de planta baja.
   - 1.3. Obras de demolición de tabiquería interior siempre y cuando no afecten a estructura.
   - 1.4. Obras de demolición de superficie inferior a 10m^2 que no afecten a fachada y se proyecten únicamente a nivel de planta baja.
   - 1.5. Obras de mantenimiento o conservación que para su realización necesitan de la colocación de andamios.
   - 1.6. Obras de reparación que no afecten a estructura.
   - 1.7. Obras de acondicionamiento de viviendas que modifiquen la distribución de los espacios interiores, pero sin afectar, alterar o incidir en elementos comunes, estructurales o en las condiciones de seguridad.

1.8. Obras que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.

1.9. Obras en locales: de modificación, adaptación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc., siempre que no afecten a su estructura.

1.10. Obras exteriores que no afecten a estructura.

1.11. Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, en cuyo caso tendrán el carácter de obra mayor.

2. Otras actuaciones urbanísticas:

2.1. Actuaciones estables:

a) Nuevos cerramientos de solares o modificación de los existentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

b) Tala y abatimiento de árboles.

c) Instalación de carteleras, muestras, rótulos y banderines que no precisen proyecto técnico conforme dispone la Ordenanza especifica de aplicación.

d) Alineación oficial.

e) Movimientos de tierras con excavaciones que no sobrepasen los - 2,20 metros y rellenos inferiores a + 1,50 metros.

f) Ejecución de vados de acceso de vehículos.

g) Apertura de zanjas y calas. Ampliación reparación y acometida de redes de servicios.

2.2. Actuaciones temporales:

a) Vallado de obras de edificación.

b) Vallado de solares.

c) Apertura de zanjas y calas. Ampliación, reparación y acometida de redes de servicios.

d) Andamios y medios auxiliares cuya instalación, mantenimiento y desmontaje se sujetará a las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo.

Este tipo de actuaciones, en su caso, estarán sujetas a la regulación específica prevista en las correspondientes ordenanzas municipales.

3. *Licencias de actividad o instalación.*
   Implantación o ampliación de actividades inocuas relacionadas en el anexo I de esta Ordenanza y sin obras o con cualquier tipo de obras de las descritas en la presente sección o en la anterior.

Artículo 54. Tramitación del procedimiento abreviado.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP y PAC), al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.
2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la citada Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).
3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver dicha licencia.
4. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la legislación vigente. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).
5. Únicamente al objeto de establecer la fecha de inicio del procedimiento, si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del expediente dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

6. Transcurrido este plazo sin realizar dicho requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro Municipal.

7. Finalizado el plazo de diez días de subsanación y mejora de la solicitud del apartado 4 anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC). En el caso de que la solicitud tuviera por objeto la legalización del ejercicio de una actividad, de una instalación o de unas obras previamente iniciadas o ejecutadas sin licencia o, en su caso, sin ajustarse a la otorgada, tendrá como consecuencia la resolución denegatoria de la licencia de legalización. En ambos casos se dará traslado al Departamento de Rentas y Exacciones a los efectos fiscales que pudieran derivarse.

8. Si de la comprobación de la documentación aportada por el interesado, ya sea junto con la solicitud de licencia o en cualquier momento posterior, se desprendiera la improcedencia de iniciar o continuar el expediente por el procedimiento abreviado, se procederá a su tramitación mediante el procedimiento adecuado.

9. Una vez completa la documentación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico junto con propuesta de:
   a) Otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al vigente ordenamiento aplicable.
   b) Denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable.

10. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a dos meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. La ausencia de resolución en este plazo determinará la aplicación del silencio administrativo conforme lo establecido en esta Ordenanza.

11. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior, podrá ser interrumpido por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; que deberá precisar las mismas y el plazo para su corrección, que en ningún caso será inferior a un mes. Dicho requerimiento contendrá advertencia expresa de caducidad del procedimiento en caso de no cumplirse en debida y suficiente forma. No obstante, si a juicio de los servicios técnicos municipales se considerase necesaria alguna aclaración o justificación respecto de la documentación aportada que afecte de manera esencial a la

resolución del procedimiento, se requerirá al interesado para que proceda a facilitarla, interrumpiéndose el plazo de resolución del mismo.

12. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC) y a la misma se acompañará, en su caso, la liquidación de las exacciones fiscales procedente.

13. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).

SECCIÓN CUARTA
Procedimiento normal

Artículo 55. Definición.

Se tramitarán, mediante procedimiento normal, aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que por su entidad, su incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental precisan para su definición, aprobación y ejecución de un proyecto técnico.

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

1. Estarán sujetas al procedimiento normal todas las actuaciones no relacionadas en las secciones Primera, Segunda y Tercera del presente Capítulo y en especial las actuaciones urbanísticas que precisen proyecto de obras de edificación según la legislación general de ordenación de la edificación y las que requieran de otro tipo de proyecto técnico según la legislación sectorial aplicable.
2. Así mismo se someterán a este tipo de procedimiento las actividades e instalaciones relacionadas en los anexos II, III, IV y V de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en el Catálogo de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 57. Tramitación del procedimiento normal.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los requisitos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP y PAC), al que se

acompañará la documentación y número de ejemplares del proyecto técnico que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística .

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registro enumerados en el artículo 38 de la citada Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).
3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.
4. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la legislación vigente. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).
5. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de presentar la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del expediente dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.
6. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro Municipal.
7. Finalizado el plazo de diez días de mejora y subsanación de la solicitud señalado en el apartado 4, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá a dictar resolución de desistimiento, conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC). En el caso de que la solicitud tuviera por objeto la legalización del ejercicio de una actividad, de una instalación o de unas obras previamente iniciadas o ejecutadas sin licencia o, en su caso, sin ajustarse a la otorgada, tendrá como consecuencia la resolución denegatoria de la licencia de legalización. En ambos casos se dará traslado al Departamento de Rentas y Exacciones a los efectos fiscales que pudieran derivarse.
8. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá copia del proyecto a los órganos municipales que deban dictaminar sobre la solicitud de la licencia y no dependan del competente para su resolución.

9. Cuando el expediente deba someterse a información pública, la iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días desde la entrega de la documentación completa, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Tablón de Anuncios del órgano actuante. El plazo de información pública interrumpirá los plazos de cómputo del silencio administrativo. Los gastos de la tasa por inserción en el Boletín Oficial referido, serán a cargo del interesado.
10. Quedarán sometidas a información pública las actividades que determina la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y las incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997 de Espectáculos públicos y actividades recreativas.
11. Una vez completa la documentación y, en su caso, evacuados los pertinentes informes, se emitirá informe técnico y jurídico, con propuesta de otorgamiento o denegación de licencia conforme a lo previsto en el artículo 41 de esta Ordenanza.
12. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.
13. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior, podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias, que deberá precisar las mismas y el plazo para su corrección y que, en ningún caso, será inferior a un mes. Dicho requerimiento contendrá advertencia expresa de caducidad del procedimiento en caso de no cumplirse en debida y suficiente forma. No obstante, si a juicio de los servicios técnicos municipales se considerase necesaria alguna aclaración o justificación respecto de la documentación aportada que afecte de manera esencial a la resolución del procedimiento, se requerirá al interesado para que proceda a facilitarla, interrumpiéndose el plazo de resolución del expediente.
14. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC), y a la misma se acompañará, en su caso, la correspondiente a la liquidación de las exacciones fiscales procedente.
15. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).
16. En el plazo de diez días desde la notificación de la resolución del expediente, si existe previa petición expresa del solicitante, se le hará entrega de uno de los ejemplares del proyecto debidamente diligenciado. Una vez transcurrido dicho plazo se procederá a su destrucción.

TÍTULO III
DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
LICENCIAS DE PARCELACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

Artículo 58. Definición de actos de parcelación.

1. Se consideran actos de parcelación urbanística con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.
2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Artículo 59. Actos de parcelación rústica.

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.
2. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
3. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

Artículo 60. Actos de parcelación urbanística.

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.
2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
3. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Artículo 61. Actos sujetos a licencia de parcelación.

Están sujetos a previa licencia municipal los actos de parcelación urbanística definidos en los dos artículos anteriores, excepto cuando hayan sido incluidos en un Proyecto de Reparcelación.

SECCIÓN SEGUNDA

Artículo 62. Documentación específica.

1. La solicitud de licencia de parcelación urbanística se presentará en los registros enumerados en el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y deberá acompañarse de la siguiente documentación:
   a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
   b) Autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables.
   c) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

d) Certificación de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

e) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:1000 en suelo urbano y 1:5000 en el resto de suelos (2 ejemplares).

f) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de las fincas aportadas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.

g) Plano de parcelación de las fincas resultantes a la misma escala (2 ejemplares).

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Compensación, de 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.

3. A efectos de la actualización del Catastro Municipal, en el plazo de dos meses desde la concesión de la licencia, se deberá aportar, en la Oficina Municipal del Catastro, la siguiente documentación:
   - Original y fotocopia, o copia cotejada del documento acreditativo de la parcelación urbanística: Escritura de Agregación, Agrupación, Segregación o División.
   - Original y fotocopia, o copia cotejada del documento acreditativo de la transmisión de dominio en el caso de que se produzca.

Artículo 63. Plazo de tramitación.

El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de dos meses a contar desde su entrada con la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver el expediente, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo.

SECCIÓN TERCERA

Artículo 64. Efectos

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.

CAPÍTULO II
LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 65. Objeto material de las obras de urbanización.

1. Son las obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiera la consideración de solar.
2. Se consideran como tales las de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Artículo 66. Obras incluidas en un Proyecto de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización.
2. Los proyectos de urbanización general se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 67. Obras no incluidas en un Proyecto de Urbanización.

Las licencias de obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un Proyecto de Urbanización, así como las de mera conservación y mantenimiento, previa presentación de la documentación que permita conocer el detalle de las obras a realizar, se tramitarán conforme a lo establecido para las licencias para otras actuaciones urbanísticas.

CAPÍTULO III
LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA
Disposiciones comunes

Artículo 68. Actos sujetos a licencia de obras de edificación.

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, ya sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, recogidos en el artículo 4 de la presente Ordenanza, y que a estos efectos se clasifican en:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Artículo 69. Requisitos.

1. Para la obtención de licencias de obras de edificación será necesario acreditar los requisitos exigidos en la normativa urbanística, concretados en la documentación requerida para cada caso en esta Ordenanza, en razón de los tipos de obras establecidos y del procedimiento señalado, atendiendo a su entidad y complejidad.
2. Cuando se trate de solicitudes referidas a edificaciones con infracciones urbanísticas prescritas porque tal circunstancia haya quedado debidamente acreditada por el interesado, la documentación que aporte el mismo junto con la solicitud de licencia describirá dichas infracciones de acuerdo con lo previsto en el artículo 30.7 de la Ordenanza.
3. Con carácter voluntario el solicitante podrá acompañar la documentación que estime oportuna para mejor conocimiento de la actuación que pretenda realizar.
4. Es obligación del titular de la licencia comunicar la fecha del inicio de las obras a los efectos del control de su ejecución. En obras de carácter mayor se comunicará el replanteo y las fases de enrase de cimientos, alero y terminación. Comunicada la terminación de la obras en los actos no sujetos a Licencia de Primera Ocupación, se remitirá copia del volante de finalización de la misma a la Oficina Municipal del Catastro.

Artículo 70. Documentación.

1. Las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de obras de edificación que proceda tramitar por el procedimiento abreviado exigirán la presentación de la siguiente documentación:
   a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
   b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.
   c) Hoja de características del solar debidamente cumplimentada.
   d) Memoria descriptiva y justificativa suficiente de la actuación que se pretende, con expresión de la duración prevista de las obras.
   e) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la situación de la finca objeto de licencia.
   f) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y, en su caso, el estado reformado tras la actuación, rotulando el uso y relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
   g) Presupuesto por capítulos de las actuaciones, a precios actuales de mercado.
   h) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecte a la fachada.
   i) Proyecto de instalación de andamios suscrito por técnico competente y con visado colegial, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras.
2. Las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de obras de edificación que proceda tramitar por el procedimiento normal, exigirán la presentación de la siguiente documentación:
   a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
   b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales correspondientes.
   c) Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada.

d) Copia de la solicitud de licencia de instalación, apertura y funcionamiento, cuando las obras tengan por objeto la construcción de un nuevo edificio cuyo uso prefijado sea distinto a residencial o cuando se trate de obras de acondicionamiento de local para la implantación, ampliación o modificación de actividad. Esta licencia deberá obtenerse con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

e) Estadística de Edificación y Vivienda, según impreso normalizado.

f) Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente que incluya:

- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
- Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- Planos acotados de plantas, alzados y sección a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y, en su caso, el estado reformado tras la actuación, rotulando el uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- Estudio geotécnico y certificado de viabilidad geométrica del proyecto.
- Instrucciones de uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y normas de actuación en caso de siniestro o emergencia.
- Calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que para conseguirlas deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma.
- Mediciones y Presupuesto por capítulos de las actuaciones, a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3.
- Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

g) 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.

h) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecte a la fachada.

i) Descripción fotográfica, en color, del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolos con los obtenidos tras la reestructuración proyectada cuando el objeto de la licencia sea la autorización de obras de reestructuración.

j) En edificios o construcciones con antigüedad superior a 30 años, el peticionario de licencia deberá aportar el dictamen de Acta de Inspección Técnica sobre el estado de conservación del inmueble, que deberá ser emitido por un técnico facultativo competente o, en su caso, por una Entidad de Inspección Técnica homologada por la Comunidad de Madrid.

k) Anexo en el que se haga constar el cumplimiento de las Condiciones Ambientales y de protección del Medio Ambiente, referidas a los siguientes aspectos:

- Sistemas de ahorro de agua conforme a lo exigido por la Ordenanza Municipal para el Ahorro del Consumo de Agua.
- Cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico previsto en la normativa reguladora.
- Acreditación sobre la utilización de maderas que dispongan de certificación forestal.
- Instalación de aislamientos térmicos suficientes para la disminución del consumo energético conforme a la normativa de aplicación.
- Declaración del volumen de escombros que se tiene previsto producir e indicación del vertedero o planta de recuperación, autorizados por la Comunidad de Madrid, donde se van a depositar.

No obstante, este tipo de solicitudes se podrán tramitar mediante la modalidad de “Licencia con Informe Técnico Inmediato” para lo cual deberá presentar además de la documentación anterior, el impreso normalizado al efecto debidamente cumplimentado. Si se cumplieran todos los requisitos establecidos, la tramitación se realizará conforme a lo previsto en el artículo 38 de la Ordenanza, en caso contrario, la solicitud se tramitará mediante el procedimiento normal, conforme a lo establecido en el artículo 57.

SECCIÓN SEGUNDA
Obras en los edificios

Artículo 71. Clasificación.

1. En el grupo de obras en los edificios, se distinguen los siguientes tipos:
   a) Obras de restauración y de reestructuración.
   b) Obras de conservación o mantenimiento.
   c) Obras de consolidación o reparación.
   d) Obras de acondicionamiento.
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.

Subsección primera
Obras de restauración y reestructuración.

Artículo 72. Objeto material de obras de restauración.

Las obras de restauración constituyen el grado máximo de conservación de la totalidad de las partes de un edificio o la recuperación de partes desaparecidas y 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 la reparación y sustitución puntual de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o parte del mismo con relación a las necesidades y el uso a que fuere destinado.

Artículo 73. Objeto material de las obras de reestructuración.

1. Las obras de reestructuración tienden a la rehabilitación y reutilización de un edificio, afectan a los elementos estructurales del mismo causando modificaciones en su morfología, excepción hecha de sus fachadas a vía pública. Están sujetas al mismo régimen que las obras de nueva planta.

2. Los sistemas constructivos a utilizar se podrán acomodar a la nueva tecnología, aunque manteniendo el carácter propio del edificio.

Artículo 74. Procedimiento de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de restauración y/o reestructuración se tramitarán mediante procedimiento normal, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece el artículo 70.2 de esta Ordenanza.

Subsección segunda
Obras de conservación y mantenimiento.

Artículo 75. Objeto material de las obras de conservación o mantenimiento.

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

Artículo 76. Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de conservación y mantenimiento se tramitarán, según proceda, mediante actuación comunicada o por el procedimiento abreviado, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente conforme establecen los artículos 46 y 70.1 de esta Ordenanza.

Subsección tercera
Obras de consolidación o reparación.

Artículo 77. Objeto material de las obras de consolidación o reparación.

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.

Artículo 78. Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de consolidación o reparación se tramitarán, según proceda, mediante procedimiento abreviado o normal, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece el artículo 70 de esta Ordenanza.

Subsección cuarta
Obras de acondicionamiento

Artículo 79. Objeto material de las obras de acondicionamiento.

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

Artículo 80. Tipos de obras de acondicionamiento.

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

a) Acondicionamiento general o integral, cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o más del 50 por 100 de su superficie edificada.
b) Acondicionamiento parcial, cuando las obras afectan solamente a una parte de las viviendas o de los locales que integran el edificio y supongan en conjunto menos del 50 por 100 de la superficie edificada del inmueble.
c) Acondicionamiento menor, cuando las obras afecten a una vivienda o a uno solo de los locales del edificio (comercial, oficinas, residencial) y no alteren sus fachadas exteriores.

Artículo 81. Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de acondicionamiento se tramitarán, según proceda, mediante procedimiento abreviado o normal, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece el artículo 70 de esta Ordenanza.

SECCIÓN TERCERA
Obras de demolición

Artículo 82. Objeto material de las obras de demolición.

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

Artículo 83. Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición se tramitarán, según su objeto, mediante procedimiento abreviado para los supuestos previstos en el artículo 53.1 o por el procedimiento normal para el resto de los casos.

Artículo 84. Documentación específica para la tramitación de licencia para obras de demolición.

Las solicitudes de licencia para obras de demolición se presentarán acompañadas de la de la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.

2. Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales correspondientes.

3. Hoja de características debidamente cumplimentada.

4. Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que incluya:
   a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando el tiempo previsto de duración de las obras.
   b) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la solicitud (2 ejemplares).
   c) Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100 (2 ejemplares), que reflejarán:
      - En 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) Mediciones y Presupuesto, por capítulos a precios actuales de mercado. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3.

e) Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

f) Impreso normalizado de Estadística de Edificación y Vivienda.

g) Declaración del volumen de escombros que se tiene previsto producir y vertedero o planta de recuperación, autorizados por la Comunidad de Madrid, donde se van a depositar.

5. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
6. Las solicitudes de licencia para obras de demolición de edificaciones que corresponda tramitar por el procedimiento abreviado, deberán acompañar la documentación del número anterior sin que sea necesario la presentación del proyecto visado ni la aportación de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

SECCIÓN CUARTA
Obras de nueva edificación

Artículo 85. Clasificación.

Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

a) De nueva planta.

b) De ampliación.

Subsección primera
Obras de nueva planta

Artículo 86. Objeto material de las obras de nueva planta.

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

Artículo 87. Documentación específica para la tramitación por el procedimiento normal.

Las solicitudes de licencias para obras de nueva planta se tramitarán siempre por el procedimiento normal y exigirán la presentación de la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente formalizado y firmado.
2. Hoja de autoliquidación cumplimentada, en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
3. Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada. Declaración de conformidad firmada por el Arquitecto.
4. Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
5. Copia de la solicitud de licencia de instalación, apertura y funcionamiento cuando el edificio proyectado se destine a uso distinto del residencial. Esta licencia deberá obtenerse con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.
6. En los solares cuya ubicación corresponda a las zonas descritas en el artículo 14.5 de esta Ordenanza, además será necesario el documento de alineación oficial.
7. Estadística de Edificación y Vivienda, según impreso normalizado.
8. Nombramiento del contratista.
9. Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
10. Certificación registral de mancomunidad de garaje, aparcamiento, en su caso.
11. Licencia de parcelación, si fuese exigible.

12. En edificios que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal y en los demás casos previstos en el Real Decreto 1/1998 deberá aportarse Proyecto de Infraestructuras comunes de acceso a Servicios de Telecomunicación.
13. En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se deberá aportar Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, Estudio Básico visado por el Colegio profesional correspondiente.
14. Anexo en el que se haga constar el cumplimiento de las Condiciones Ambientales y de protección del Medio Ambiente, referidas a los siguientes aspectos:
    - Sistemas de ahorro de agua conforme a lo exigido por la Ordenanza Municipal para el Ahorro del Consumo de Agua.
    - Cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico previsto en la normativa reguladora.
    - Acreditación sobre la utilización de maderas que dispongan de certificación forestal.
    - Instalación de aislamientos térmicos suficientes para la disminución del consumo energético conforme a la normativa de aplicación.
    - Declaración del volumen de escombros que se tiene previsto producir e indicación del vertedero o planta de recuperación, autorizados por la Comunidad de Madrid, donde se van a depositar.
15. Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que incluya:
    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación *(2 ejemplares*), con expresión de la duración de las obras.
    b) Plano de situación de la parcela para justificar su ubicación.
    c) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela (*2 ejemplares),* acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. También deberá incluir la vegetación existente, y fundamentalmente el número y tipo de árboles, así como su posibilidad de recuperación o integración en la urbanización.
    d) Plano con secciones generales de la parcela, rotulando las cotas de nivel de ésta, de las fincas colindantes y vías públicas, antes y después de ejecutar las obras proyectadas.

e) Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones *(2 ejemplares)*, para la completa definición del edificio proyectado, justificando gráfica y numéricamente el cómputo de edificabilidad y el perímetro de la máxima ocupación.

f) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente de aplicación.

g) Mediciones y Presupuesto, por capítulos, de las actuaciones a realizar, a precios actuales de mercado *(3 ejemplares)*. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3.

h) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.

i) Descripción, en su caso, del mobiliario urbano, árboles, redes aéreas, galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

j) Justificación específica de que el proyecto prevé una dependencia para la recogida de basuras y reservas de espacios de aparcamiento.

k) Proyecto específico de obras de urbanización interior en aquellas parcelas que por sus características lo requieran, especificando: sistema viario, abastecimiento de agua, red de evacuación, red de suministro de energía eléctrica, alumbrado exterior, tratamiento de espacios libres, instalación telefónica y distribución de gas.

l) Justificante del pago de los gastos de urbanización, cuando proceda.

m) Justificación del cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y sobre prevención contra incendios.

n) Estudio geotécnico.

o) Certificado en el que conste la viabilidad geométrica del proyecto, previo replanteo sobre el terreno.

p) Instrucciones de uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y normas de actuación en caso de siniestro o emergencia.

q) Calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que para conseguirlas deba tomar la Dirección Facultativa en el curso de la obra y al término de la misma.

16. En el caso de que se pretenda instalar una grúa torre se deberá solicitar, de forma independiente, la correspondiente licencia para su instalación, adjuntando la documentación prevista en esta Ordenanza para este tipo de instalaciones.

No obstante, este tipo de solicitudes se podrán formalizar mediante la presentación del documento normalizado de "Licencia con Informe Técnico Inmediato" debidamente cumplimentado. Si se cumplieran todos los requisitos establecidos, la tramitación se realizará conforme a lo previsto en el artículo 38 de la Ordenanza, en caso contrario, la solicitud se tramitará mediante el procedimiento normal, según lo establecido en el artículo 57.

Subsección segunda
Obras de ampliación

Artículo 88. Objeto material de las obras de ampliación.

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

Artículo 89. Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de ampliación se tramitarán, según proceda, mediante el procedimiento abreviado cuando la superficie a ampliar sea inferior a 10 m^2 y se proyecten a nivel de planta baja, siempre que no se afecten los elementos estructurales de la edificación preexistente, o por el procedimiento normal en el resto de los casos.

Artículo 90. Documentación específica para la tramitación de las licencias de obras de ampliación.

Las solicitudes de licencia para obras de ampliación exigirán la presentación de la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
2. Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.

3. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
4. Documentación de alineación oficial, en su caso.
5. Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluya:
   a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación *(2 ejemplares)*, con expresión de la duración de las obras.
   b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela *(2 ejemplares),* 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 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 *(2 ejemplares)*, para la completa definición de la ampliación proyectada en relación con la existente. En la planta y secciones se pintará, en trazo continuo negro, lo que se conserve o permanezca, en trazo amarillo lo que deba desaparecer, y en trazos de color rojo, la obra nueva.
   d) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación, con relación al planeamiento vigente de aplicación.
   e) Mediciones y Presupuesto, por capítulos, a precios actualizados de mercado *(3 ejemplares)*. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3.
   f) Alzado del tramo o tramos de calle, completos, a los que dará fachada el edificio.
   g) Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
   h) Estudio geotécnico.
   i) Certificado en el que conste la viabilidad geométrica del proyecto, previo replanteo sobre el terreno.
6. Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
7. Certificación registral de mancomunidad de garaje-aparcamiento, en su caso.

Las solicitudes de licencia para obras que proceda tramitar por el procedimiento abreviado a tenor de lo dispuesto en el artículo 89, no requerirán la aportación de proyecto visado ni de las hojas de encargo de las direcciones facultativas,

debiéndo presentar la documentación prevista con carácter general en el artículo 30.1de esta Ordenanza.

CAPÍTULO IV
LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA
Definición de los actos sujetos a licencia

Artículo 91. Ámbito de aplicación.

1. Bajo este título se regulan las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, el 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 artículo 27.

SECCIÓN SEGUNDA
Licencias para obras civiles singulares

Artículo 92. Objeto material de las obras civiles singulares.

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.

Artículo 93. Documentación para la tramitación por el procedimiento normal.

1. Las licencias a que se refiere el artículo anterior, serán tramitadas conforme al procedimiento normal de otorgamiento de licencias.
2. Cuando las actuaciones urbanísticas señaladas en este capítulo no estuvieran incluidas en otras licencias, la solicitud deberá acompañarse de proyecto suscrito por técnico competente con la siguiente documentación:
   a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
   b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
   c) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
   d) Plano parcelario escala 1:2000, señalando la finca o fincas de la actuación.
   e) Mediciones y presupuesto por capítulos de las actuaciones, a precios actuales de mercado. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3.
   f) Plano topográfico de la parcela o parcelas afectadas y del emplazamiento de la obra en cuestión.
   g) Planos acotados a escala adecuada, con la completa definición de la obra proyectada.
   h) Direcciones facultativas, en su caso.

SECCIÓN TERCERA
Actuaciones estables

Artículo 94. Ámbito material de las actuaciones estables.

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

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas, pistas de paddle, tenis 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 transportes, 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, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados, que se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza de aplicación.

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) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.

m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones; antenas y otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originales.

o) Instalación de antenas de telefonía, cualquiera que sea su ubicación.

p) Obras para la nueva implantación o modificación de infraestructuras.

Artículo 95. Documentación.

1. Con carácter general, la solicitud de la licencia para ejecución de las actuaciones a que se refiere el artículo anterior, será acompañada de los siguientes documentos:
   a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
   b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
   c) Memoria descriptiva y justificada.
   d) Plano de emplazamiento a escala 1:2000 *(2 ejemplares)*.
   e) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones *(2 ejemplares).*
   f) Presupuesto a precios actuales de mercado.
2. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se acompañarán, además, los siguientes documentos:
   a) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menos a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la disposición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
   b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
   c) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
   d) Comunicación del punto previsto para el vertido de tierras (vertederos homologados).
   e) Para movimientos de tierras con excavación superior a 2,20 mts. y/o relleno superior a 1,50 mts. se adjuntará proyecto técnico y hojas de encargo de las direcciones facultativas.

2.1. El Ayuntamiento podrá exigir además un análisis geotécnico del terreno solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2.2. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente.

3. Además, dichas actuaciones deberán atenerse 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.

4. En el supuesto de nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes, en los casos previstos en el artículo 14.5 de esta Ordenanza, se acompañará el documento de alineación oficial.

Artículo 96. Tipos de procedimiento de tramitación.

Salvo las actuaciones que según determinación expresa de la Ordenanza han de tramitarse por el procedimiento abreviado conforme a lo dispuesto en el artículo 53.2.1, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento normal, aportándose, en este último caso, el correspondiente proyecto suscrito por Técnico competente debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente y las hojas de encargo de las direcciones facultativas.

SECCIÓN CUARTA
Actuaciones temporales

Artículo 97. Ámbito material de las actuaciones temporales.

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

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos para captación de aguas subterráneas.

c) Apertura de zanjas y calas. Ampliación, acometidas y reparación de redes de servicios.

d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes, apeos y grúas.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

f) Actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas tales como terrazas, quioscos, carpas, venta y exposición de artículos y otras análogas.

Cuando estas actuaciones 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 posible unificación de ambos actos conforme prevé el artículo 27 de esta Ordenanza y, en todo caso, de acuerdo a la regulación específica establecida en las correspondientes ordenanzas municipales.

Artículo 98. Actuaciones complementarias y actuaciones autónomas.

1. En general, en las actuaciones señaladas en los apartados a) y d) del artículo anterior que sean complementarias de obras principales, la licencia de las mismas se otorgará conjuntamente en acto único, excepto la instalación de grúas que será tramitada en expediente separado.
2. Cuando se trate de actuaciones autónomas, se tramitarán de acuerdo con el procedimiento que para cada una de ellas haya sido expresamente previsto en esta Ordenanza.

Artículo 99. Documentación específica para licencia de vallado de solares.

Cuando se trate de vallado de solares ubicados en las zonas descritas en el artículo 14.5, junto con la solicitud de licencia y la documentación correspondiente, se acompañará la alineación oficial.

Artículo 100. Documentación específica para la Instalación de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia de grúa-torre se presentará:
   a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
   b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.

c) Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 836/2003 que aprueba la Instrucción técnica complementaria “MIE-AEM-2”, con el contenido mínimo a que se refiere el anexo II de la citada Instrucción.

d) Estudio, o estudio básico de seguridad y salud.

e) Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid, debidamente registrada.

f) Certificado de la compañía de seguros en la que conste la cobertura de la responsabilidad civil por cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en la obra. Dicha certificación deberá expresar el periodo de vigencia de la cobertura.

2. En el caso de instalación de grúas autodesplegables de tipo monobloc cuyo momento nominal esté comprendido entre 15 kN.m y 170kN.m, el proyecto de instalación citado anteriormente podrá ser sustituido por un certificado de instalación emitido y firmado por el Técnico titulado competente de la empresa instaladora y visado por el Colegio Oficial al que pertenezca.

Artículo 101. Actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas.

Para la tramitación de la correspondiente autorización para realizar las actuaciones comprendidas en el apartado f) del artículo 97, sujetas a la obtención de licencia de obra y licencia de actividad, a la solicitud de licencia se acompañará, además de la documentación del procedimiento en que haya sido incluido:

a) Certificado suscrito por técnico competente acreditativo de condiciones de seguridad de las carpas, quioscos e instalaciones.

b) Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de estas instalaciones.

c) Autorización de los propietarios del terreno en caso de instalación de terrazas en suelo privado.

CAPÍTULO V
LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 102. Objeto de la licencia de primera ocupación.

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto verificar, en orden a autorizar la puesta en uso de los edificios, que éstos han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentren debidamente terminados y aptos según las exigencias urbanísticas de su destino específico.
2. La licencia de primera ocupación constituye un requisito legal para la contratación definitiva de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones en los términos establecidos por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
3. Para el ejercicio de toda actividad considerada como calificada y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de instalación y de otras actuaciones urbanísticas, en su caso; además de la licencia de primera ocupación, será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento.

Artículo 103. Actos sujetos a licencia de primera ocupación.

Estarán sujetas a esta licencia de primera ocupación, con carácter previo a su utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación; de reestructuración total; de ampliación, reforma o modificación sustanciales; y los cambios de uso de local a vivienda.

Artículo 104. Documentación.

A) <u>Específica para la concesión de la licencia de primera ocupación:</u>

1. En el plazo de 15 días desde la conclusión de la obra se presentará solicitud de licencia de primera ocupación, acompañada de:

   a) Hoja de datos debidamente cumplimentada y firmada.

b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.

c) Certificación final de obra, por triplicado, expedida por El o los Facultativos directores de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y autorizadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.

d) Fotocopia de los decretos de concesión de las distintas licencias de obras.

e) Hoja resumen del presupuesto final de obra actualizado, visada por los colegios profesionales correspondientes *(2 ejemplares)*.

f) Escrito manifestando que se han repuesto las afecciones causadas al dominio público.

g) Justificante acreditativo del pago de cuotas de urbanización en el supuesto de no haberlo aportado en la licencia de obra.

h) Fotocopia de la solicitud de licencia de acometida de saneamiento y de paso de carruajes, en su caso.

i) Libro del Edificio, con los requisitos exigidos por la normativa reguladora de este documento, exclusivamente en soporte digital.

j) En las edificaciones con la obligación legal de dotarse de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, Boletín de Instalación y, en su caso, Certificado Final de Obra debidamente sellado por la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones, referido a dicha instalación.

k) Certificados sobre el cumplimiento de las siguientes Condiciones Ambientales:
   - Certificado del aislamiento acústico de la edificación realizada por empresa acreditada.
   - Certificado de la instalación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria.
   - Certificado de la instalación de dispositivos ahorradores de agua.

2. Cuando un edificio contenga locales con uso distinto al residencial, éstos no podrán utilizarse hasta que no dispongan de la preceptiva licencia de apertura y funcionamiento.

B) Específica para la actualización del Catastro:

1) Obras de nueva planta y reestructuración total:
   - Original y fotocopia o copia cotejada y registrada del documento acreditativo de la obra nueva o reestructuración total (Escritura de Obra nueva y, en su caso, de División Horizontal.)
   - Fotografía en la que se observe el edificio completo realizada en color 10 X 15 cm. Adicionalmente se podrá presentar también en soporte informático con formato GIF, JPG, BMP o similar. Si el edificio tiene más de una fachada, se aportará una fotografía por cada una de ellas.
   - Si se trata de un edificio o edificios de protección oficial o de rehabilitación protegida, original y fotocopia o copia cotejada de la cédula de calificación definitiva.
   - Original y fotocopia o copia cotejada del documento acreditativo de la transmisión de dominio en el caso de que se produzca.

2) Obras de ampliación:
   - Original y fotocopia o copia cotejada y registrada del documento acreditativo de la ampliación de obra nueva.
   - Fotografía en la que se observe el edificio completo realizada en color 10 X 15 cm. Adicionalmente se podrá presentar también en soporte informático con formato GIF, JPG, BMP o similar. Si el edificio tiene más de una fachada, se aportará una fotografía por cada una de ellas.
   - Original y fotocopia o copia cotejada del documento acreditativo de la transmisión de dominio en el caso de que se produzca.

3) Obras de reforma o modificación sustancial:
   - Original y fotocopia o copia cotejada y registrada del documento acreditativo de la reforma.
   - Fotografía en la que se observe el edificio completo realizada en color 10 X 15 cm. Adicionalmente se podrá presentar también en soporte informático con formato GIF, JPG, BMP o similar. Si el edificio tiene más de una fachada, se aportará una fotografía por cada una de ellas.
   - Si se trata de un edificio o edificios de rehabilitación protegida, original y fotocopia o copia cotejada de la cédula de calificación definitiva.
   - Original y fotocopia o copia cotejada del documento acreditativo de la transmisión de dominio en el caso de que se produzca.

4) Cambio de uso de local a vivienda:

- Original y fotocopia o copia cotejada y registrada del documento acreditativo del cambio de uso.
- Descripción gráfica resultante: Plano a Escala y acotado en el que se identifiquen la parcela y las construcciones afectadas. Adicionalmente se podrá presentar también en soporte informático en formatos DXF, DGN, DWG o similar.
- Original y fotocopia o copia cotejada del documento acreditativo de la transmisión de dominio en el caso de que se produzca.

Artículo 105. Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.

El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será de dos meses, estando sujetas al régimen del silencio administrativo positivo.

Artículo 106. Efectos de la licencia de primera ocupación.

La obtención de la licencia de ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de 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.

CAPÍTULO VI
LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

SECCIÓN PRIMERA
Actividades e instalaciones sujetas a licencia

Artículo 107. Objeto de las licencias.

1. Están sujetas a licencia previa las actividades que se desarrollen y las instalaciones que se implanten en el término municipal de Alcobendas, así como las ampliaciones y modificaciones que se realicen en las mismas.

2. Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el Anexo II, III y IV de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, serán valoradas, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, por los Servicios Técnicos del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.
3. Se exceptúan de la regulación establecida en este Capítulo las actividades e instalaciones incluidas en actos comunicados y otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 108. Otras autorizaciones.

1. Los permisos o autorizaciones de otras Administraciones necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirá de la obtención de la licencia municipal.
2. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma de rango superior, la obtención de la licencia de actividad o instalación no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.

SECCIÓN SEGUNDA
Clasificación de actividades

Artículo 109. Tipos.

Las actividades e instalaciones se clasifican en inocuas o sometidas a evaluación ambiental.

Artículo 110. Actividades Inocuas.

1. Son actividades inocuas todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias significativas, alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del medio ambiente u 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 Ordenanza.

3. El procedimiento para la obtención de las licencias para actividades e instalaciones inocuas será el abreviado, regulado en el artículo 54 de esta Ordenanza.

Artículo 111. Actividades sujetas a evaluación ambiental.

1. Por exclusión, el resto de las actividades e instalaciones serán sometidas a algún procedimiento de control ambiental, de los regulados en la Ley 2/2002, bien de competencia autonómica o municipal.
2. El procedimiento para la tramitación de las licencias para actividades o instalaciones sometidas a análisis y control ambiental será el normal, regulado en el artículo 57 de la presente Ordenanza.
3. En el caso de solicitudes para actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación ambiental de actividades, la documentación completa será remitida al departamento municipal correspondiente para la tramitación de dicho procedimiento.
4. En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se remitirá a la Comunidad de Madrid la documentación ambiental correspondiente y se suspenderá el otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.
5. Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas a estudio caso por caso, conforme determina el artículo 5 de la Ley 2/2002, junto con la solicitud deberá acompañarse la decisión del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid sobre si la actuación debe o no someterse a un procedimiento de control medioambiental y, en caso afirmativo, a cual de los definidos en la Ley debe hacerlo.

SECCIÓN TERCERA
Documentación para actos comunicados

Artículo 112. Relación de documentos.

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de impreso normalizado de acto comunicado, debidamente cumplimentado y firmado, que incluirá conformidad del anterior y del nuevo titular, junto con el reconocimiento de este último de la condición de responsable solidario de las obligaciones tributarias contraídas por el antiguo titular y derivadas del ejercicio de la actividad económica, de conformidad con el art. 42.1.c) de la Ley General Tributaria. Dicho impreso normalizado podrá sustituirse por cualquier documento que acredite la transmisión.
   Además se acompañará la declaración censal de variación presentada ante la A.E.A.T. (Ministerio de Economía y Hacienda) según modelo 036.
2. Para el resto de los actos comunicados, se exigirá la presentación del impreso normalizado, debidamente cumplimentado.

SECCIÓN CUARTA
Documentación para procedimiento abreviado

Artículo 113. Documentación básica.

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 Municipal competente de la siguiente:

A) <u>Documentación específica para la concesión de la licencia:</u>

A.1. Impreso normalizado de solicitud de licencia, debidamente cumplimentado, y autoliquidación de las exacciones fiscales que procedan.

A.2. Fotocopia del CIF.

A.3. Hoja de características y descripción de la actividad, debidamente cumplimentada.

A.4. Planos o croquis de situación, en el que se sitúe claramente el emplazamiento del local.

A.5. Planos o croquis acotados de plantas y secciones del local, a escala 1:50, detallando los elementos de la actividad e instalaciones y distribución de superficies.

A.6. En el caso de que exista instalación de aire acondicionado deberá presentarse plano de la fachada, a escala 1:50, con indicación de las rejillas o unidades exteriores, y las distancias a huecos de ventana próximos.

B) Documentación específica a efectos fiscales:

B.1. Declaración censal de alta en el Censo de obligados tributarios presentado ante la A.E.A.T. (Ministerio de Economía y Hacienda), según modelo 036.

Artículo 114. Alcance de la autorización.

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 apertura y funcionamiento.

Artículo 115. Inspección de actividades inocuas.

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 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.

SECCIÓN QUINTA.
Documentación para procedimiento normal

Artículo 116. Documentación básica.

La solicitud de licencia de instalación, apertura y funcionamiento para la implantación, ampliación o modificación de una actividad sometida a evaluación ambiental se realizará mediante la presentación en las oficinas de Registro Municipal de la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia, debidamente cumplimentado, y autoliquidación de tasas y precios públicos que procedan.
2. Fotocopia del CIF.
3. Dos ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, en el que, conforme al artículo 44 de la Ley 2/2002, se incluya las siguientes especificaciones:

A) MEMORIA

1. Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de implantación de la actividad, detallando en especial, usos permitidos, condiciones de usos, descripción detallada del local y cualesquiera otras que pudieran tener relación con la actuación.
2. Localización y descripción de las instalaciones, procesos productivos, materias primas y auxiliares utilizadas, energía, caudales de abastecimiento de agua y su origen y productos y subproductos obtenidos.
3. Composición de las emisiones gaseosa, vertidos y residuos producidos por la actividad, con indicación de las cantidades estimadas de cada uno y su destino, justificando la adecuada gestión de los mismos con arreglo a la normativa vigente, así como los niveles de presión sonora y vibraciones emitidas. Se incluirá las técnicas y medidas correctoras propuestas de prevención, reducción y sistemas de control de las emisiones, vertidos y residuos.
4. El grado de alteración del medio ambiente de la zona afectada, con carácter previo al inicio de la actividad, y evolución previsible de las condiciones ambientales durante todas las fases del proyecto o actividad, cese de la misma y desmantelamiento de las instalaciones. Las técnicas de restauración

del medio afectado por la actividad y programa de seguimiento del área restaurada.

5. Cualquier otra información que resulte relevante para la evaluación de la actividad desde el punto de vista ambiental.

   Así mismo si se trata de una actividad catalogada como potencialmente contaminante por ruido o vibraciones, el proyecto técnico deberá contener la información exigida por la vigente normativa de aplicación.

6. Condiciones de seguridad contra incendios, comprendiendo:
   - Calculo de evacuación del local o edificio
   - Calculo de carga de fuego y nivel de riesgo
   - Estabilidad, resistencia y reacción al fuego
   - Detección, alarma pulsadores, extinción.
   - Control de humos, bloqueo y retención de puertas
   - Mantenimiento, agua contra incendios
7. Condiciones higiénico sanitarias y medidas correctoras, especialmente en establecimientos con manipulación de alimentos
8. Cualquier otra información que resulte relevante para la concesión de la licencia.

B) PLANOS

1. Plano de situación de la actividad
2. Planos detallados y acotados de planta, alzado y sección de todos los locales en que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos los usos, maquinaria, instalaciones y medida correctoras propuestas.
3. Planos detallados y acotados en los que se indique los accesos, escaleras, salidas, compartimentaciones, vías de evacuación e instalaciones de protección contra incendios y arqueta final de vertido del efluente.
4. En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para la evacuación de humos. gases, climatización etc.

C) PRESUPUESTO

1. Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinarias
2. Original de la Dirección Facultativa del Técnico Autor del Proyecto y Documento de Identificación Industrial.

4. Documentación específica a efectos fiscales:
    1. Declaración censal de alta en el Censo de obligados tributarios presentado ante la A.E.A.T. (Ministerio de Economía y Hacienda), según modelo 036.

Artículo 117. Documentación específica para la implantación de antenas de telefonía.

En el supuesto de instalación de antenas de telefonía se deberá solicitar la licencia de instalación, apertura y funcionamiento, acompañando la siguiente documentación:

1. Proyecto técnico suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se incluya, como mínimo:

    a) Estudio de calificación ambiental que describa detalladamente la posible incidencia de su implantación y funcionamiento en el medio ambiente exterior e interior de las edificaciones y construcciones de su entorno, expresando los siguientes datos:

    - Acreditación fehaciente del cumplimiento de las normas y directrices dictadas por los órganos competentes en materia de salud ambiental.
    - Impactos ambientales producidos por ruidos y vibraciones y por la expulsión forzada de aire caliente o viciado.
    - Impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
    - Medidas correctoras que se propone instalar para eliminar dichos impactos y grado de eficacia previsto.

    b) Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa del emplazamiento y de la solución de instalación elegidos, en las que se incluyan:

    - Fotomontajes:
        - Frontal de instalación (cuando sea posible).
        - Lateral derecho: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.
        - Lateral izquierdo: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.

Si los servicios municipales lo estiman procedente, deberá aportarse, además, simulación gráfica del impacto visual desde las perspectiva de la visión del viandante o desde otros puntos.

c) Plano a escala adecuada, de la localización de la instalación y del trazado cableado (ubicación del mismo en trazados verticales y horizontales), si la instalación se realizase en fachada exterior.

d) Descripción de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra las descargas eléctricas de origen atmosférico, así como de las de señalización y vallado que restrinja el acceso de personal no profesional a la zona.

2. Referencia al Plan de Implantación previamente elaborado y presentado que contemple las características de la instalación para la que se solicita la licencia, con expresión del código de identificación correspondiente.
3. Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornato.
4. Acreditación de la presentación ante el órgano competente de la Administración Central del proyecto técnico necesario para su autorización por dicha Administración.
5. Autorización del titular o titulares del predio donde se ubique la instalación, mediante la aportación de copia del contrato privado suscrito.
6. A efectos fiscales, se aportará Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de obligados tributarios presentado ante la A.E.A.T. (Ministerio de Economía y Hacienda), según modelo 036.

CAPÍTULO VII
LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA
Objeto de la licencia

Artículo 118. Objeto.

1. La licencia de apertura y funcionamiento tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, locales o instalaciones, previa la constatación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de

instalación, y de que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2. Está sujeto a licencia de apertura y funcionamiento el ejercicio de toda actividad sometida a evaluación ambiental de actividades y la puesta en marcha de todo equipamiento o elemento, para el que se haya otorgado licencia de instalación, o de otras actuaciones urbanísticas, en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA
Procedimiento

Artículo 119. Documentación básica.

Una vez concedida la licencia de instalación y previo al ejercicio y puesta en marcha de la actividad, el titular deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento la finalización de las instalaciones, al objeto de obtener la pertinente licencia de apertura y funcionamiento, debiendo aportar la siguiente documentación:

a) Certificado del técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la licencia de instalación correspondiente y a las condiciones previstas en la vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

b) Contrato de mantenimiento para revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, ajustándose a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.

c) Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente, para actividades que lo precisen.

d) Certificado, en su caso, de mediciones del aislamiento acústico del local, realizado por laboratorio o técnico competente.

e) Para el supuesto de actividades sujetas a la Ley 17/1997, copia del contrato del seguro, en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación, y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivadas de las condiciones del local, de sus

instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo.

f) Cuando se trate de la instalación de antenas de telefonía móvil, se deberá adjuntar certificado de emisiones radioeléctricas, conforme a la Orden CTE 23/2002, de 11 de enero.

Artículo 120. Subsanación de documentación incompleta.

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, previa resolución, en el caso de que, transcurrido dicho plazo, el interesado siguiese sin completar la documentación.

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

Artículo 121. Resolución y efectos.

1. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, se emitirá informe, previa visita de comprobación de los técnicos municipales, que terminará con propuesta de concesión o denegación de la licencia, según que la documentación aportada y el resultado de la visita, sea conforme o no a lo establecido en la Ordenanza.

2. La notificación de la resolución y trámites subsiguientes, se ajustará a lo establecido en el artículo 57.14 de la Ordenanza.

3. El plazo de resolución de las licencias de apertura y funcionamiento será, como máximo, de dos meses desde la comunicación por el interesado de la finalización de las instalaciones, interrumpido por el plazo otorgado para subsanar deficiencias, estando sujetas al régimen de silencio positivo, conforme al artículo 43.

4. La obtención de la licencia de apertura y funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de 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.

Artículo 122. Archivo de la solicitud.

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 apertura y funcionamiento, en forma reglamentaria, sin perjuicio de la liquidación de las exacciones fiscales procedentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos de concesión de 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 iniciación.

DISPOSICION FINAL

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación completa de su texto en el Boletín oficial de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias aprobada inicial y definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 24 de junio de 1.997 y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

ANEXO

ACTIVIDADES INOCUAS

A. Se considerarán actividades inocuas las que a continuación se relacionan y otras análogas, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada uno de ellos y los generales indicados en el apartado B.

1. USO RESIDENCIAL:

1.1. Residencias comunitarias incluidas las casas de huéspedes, hasta 250 metros cuadrados.

2. USO INDUSTRIAL:

Sin superar los 150 metros cuadrados de superficie y siempre que la actividad no esté incluida en los anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.1. Talleres de armería (sin manipulación ni almacenamiento de productos explosivos o inflamables).

2.2. Talleres de reparación de electrodomésticos.

2.3. Talleres de reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos.

2.4. Talleres de reparación de máquinas de coser, escribir o similares.

2.5. Talleres de relojería.

2.6. Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluida montura de gafas y cristales.

2.7. Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.

2.8. Taller de reparación de instrumentos musicales.

2.9. Taller de reparación de bicicletas.

2.10. Taller de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

2.11. Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería, zapatería, géneros de punto, bordados, peletería y similares).

2.12. Talleres de artículos de marroquinería y viaje.

2.13. Talleres de confección de artículos textiles para el hogar.

2.14. Taller de encuadernación.

2.15. Almacenes de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.

2.16. Almacenes de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

2.17. Almacenes de electrodomésticos.

2.18. Almacenes de artículos de ferretería, excepto plástico.

2.19. Almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos, pinturas y barnices.

3. USO TERCIARIO:

3.1. COMERCIO:

Sin superar los 250 metros cuadrados de superficie por establecimiento.

3.1.1. Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, con excepción de :

- Venta de carne y/o productos cárnicos elaborados.
- Carnicerías, salchicherías y charcuterías.
- Pescaderías.
- Venta de aves, huevos y caza.
- Venta con elaboración de platos preparados, asador de pollos.
- Venta con obrador de pastelería, panadería y bollería.

3.1.2. Venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares.

3.1.3. Mercerías.

3.1.4. Venta de artículos de marroquinería y viaje.

3.1.5. Lavandería y tintorerías (sólo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mimas).

3.1.6. Farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables.

3.1.7. Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías, cererías y similares.

3.1.8. Venta de muebles.

3.1.9. Venta de electrodomésticos y material eléctrico.

3.1.10. Ferretería y venta de artículos de menaje.

3.1.11. Venta de artículos de cerámicas, vidrio y material de construcción.

3.1.12. Exposición y/o venta de automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.

3.1.13. Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y sus accesorios.

3.1.14. Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.

3.1.15. Venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos.

3.1.16. Venta de material fotográfico y videográfico.

3.1.17. Venta de joyería, relojería, platería y bisutería.

3.1.18. Juguetería y venta de artículos de deporte.

3.1.19. Alquiler y venta de cintas de vídeo.

3.1.20. Peluquerías y salones de belleza.

3.1.21. Estancos, despachos de lotería y apuestas.

3.1.22. Anticuarios y almonedas.

3.1.23. Herbolarios.

3.1.24. Venta de artículos de regalo.

3.1.25. Reproducción de documentos.

3.1.26. Estudios fotográficos.

3.1.27. Venta de armas y munición (sin manipulación).

3.2 . OFICINAS:

Sin superar los 350 metros cuadrados, en edificios exclusivos o edificios con otros usos diferentes a vivienda.
Sin superar los 250 metros cuadrados, en edificios con uso de vivienda.

3.2.1.Oficinas privadas en general.

3.2.2.Oficinas bancarias, cajas de ahorro o similares.

3.2.3.Oficinas profesionales no domésticas.

3.2.4.Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.

3.2.5. Agencias de viajes.

3.2.6. Oficinas para alquiler de bienes y servicios.

3.2.7.Oficinas de sociedades, compatibles con vivienda (en condiciones fijadas por Ordenanza Municipal de actividades).

4. DOTACIONAL:

Sin superar los 250 metros cuadrados por establecimiento.

4.1. RELIGIOSO

4.1.1. Centros de culto.

4.2. DOCENTE.

4.2.1. Centros de enseñanza, incluidas autoescuelas.
4.2.2. Centros de investigación
4.2.3. Academias, salvo baile, danza y música.

4.3. ADMINISTRATIVO.

4.3.1. Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, regionales, religiosas o similares.
4.3.2. Oficinas de la Administración y organizaciones internacionales.

4.4. SANITARIO.

4.4.1. Policlínicas sin hospitalización, quirófanos, radiología ni medicina nuclear.
4.4.2. Clínicas veterinarias, sin radiología.
4.4.3. Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.

B. SON LÍMITES DE CARÁCTER GENERAL LOS SIGUIENTES:

- Potencia motriz total de 10 CV en actividades situadas en edificios exclusivos o en edificios con otros usos diferentes a viviendas, y 6 CV en locales de edificios con viviendas.

- Aparatos de aire acondicionado de hasta 12.000 frigorías/h. En edificios exclusivos o con otros usos diferentes de viviendas y hasta 6000 frigorías/h. En locales de edificios con viviendas.

- Generadores de calor de hasta 25.000 Kcal/h.

- Hornos eléctricos de pastelería bollería, hasta una potencia total de 10 Kw.

- Instalaciones radiactivas de cualquier categoría, incluso generadores de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental.

- Niveles de riesgo bajo, conforme a los criterios establecidos en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, en industrias y almacenes.