ORDENANZA ESPECIAL DE LICENCIAS Y CONTROL URBANÍSTICO

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR..... 2
TÍTULO I Disposiciones Generales..... 3
CAPÍTULO I Sujetos, objetos y tipos de las licencias urbanísticas..... 3
CAPÍTULO II Régimen de las licencias urbanísticas..... 4
CAPITULO III Procedimiento..... 7
TÍTULO II Disposiciones particulares en relación con los distintos tipos de licencias.. 13
CAPÍTULO I Licencias de parcelación..... 13
CAPÍTULO II Licencia de obras ordinarias de urbanización y proyectos de urbanización..... 15
CAPÍTULO III Licencias de obras de edificación..... 16
SECCIÓN PRIMERA Disposiciones Comunes..... 16
SECCIÓN SEGUNDA Obras en edificios..... 17
SECCION TERCERA Obras de demolición..... 19
SECCION CUARTA Obras de nueva edificación..... 20
CAPÍTULO IV Obras Complementarias..... 21
CAPÍTULO V Licencia de instalación de actividades..... 24
CAPÍTULO VI Licencias de funcionamiento de las actividades..... 31
CAPÍTULO VII Licencia de primera ocupación..... 32
CAPÍTULO VIII Licencias para obras y usos de naturaleza provisional..... 34
CAPÍTULO IX Condiciones para el inicio y ejecución de obras..... 35
CAPÍTULO X Órdenes de ejecución..... 36
DISPOSICIÓN TRANSITORIA..... 37
DISPOSICIONES FINALES..... 37
ANEXO Actividades inocuas..... 38

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la Ordenanza

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

1. De conformidad con lo establecido en la disposición final octava, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (P.G.O.U.A.), la presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas.

2. La Ordenanza, que desarrolla las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.A., se apoya en las disposiciones específicas de la legislación de Régimen Local y de la Comunidad de Madrid, así como en la legislación urbanística general y en las Normas sectoriales de aplicación.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Capítulo I - Sujetos, objetos y tipos de las licencias urbanísticas

Artículo 2. Sujetos

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.ll) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al alcalde el otorgamiento de las licencias urbanísticas, sin perjuicio de las delegaciones efectuadas, en su caso, en la Comisión de Gobierno y en el Concejal Delegado en materia de Urbanismo .

2. La sujeción a la licencia urbanística rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas, con excepción de las actuaciones de carácter infraestructural a que se refieren los artículos 33.1.a) y 53.1.d) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (L.M.P.T.S.U.), conforme a lo establecido en sus artículos 41 y 67. La aprobación de los proyectos contemplados en el artículo 2.19 de las Normas urbanísticas del P.G.O.U.A.., no estará sujeta a licencia cuando correspondan al Ayuntamiento de Alcorcón y se regulan por lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

3. 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 texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (T.R.L.S de 1992) y artículo 19 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (L.M.D.U.)

Artículo 3. Objetos

1. Están sujetos a licencia urbanística, todos aquellos actos previstos en las legislaciones estatal y autonómica en materia de urbanismo, y en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulado por el P.G.O.U.A. y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

2. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen 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.

Artículo 4. Tipos

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.
b) De obras ordinarias de urbanización no contenidos en un Proyecto de urbanización.
c) De obras de edificación.
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De instalación de actividades.
f) De primera ocupación.
g) De funcionamiento.

Capítulo II - Régimen de las licencias urbanísticas

Artículo 5. Principios Generales

1. Las licencias urbanísticas se ajustarán, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley.

2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

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

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.

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

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.

Artículo 6. Objeto de la licencia

1. Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística.

2. La licencia urbanística o, en su caso, el acto presunto que la sustituya es el título jurídico administrativo que autoriza a actuar conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

3. Se entiende por proyecto técnico, el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.

4. La presente 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 puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

5. Los proyectos técnicos 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 según lo dispuesto en la legislación en vigor. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.30 de las Normas Urbanísticas las licencias de Obra Mayor podrán otorgarse mediante resolución razonada sobre un Proyecto Básico condicionando el inicio de las obras a la aprobación, por el órgano municipal competente, del correspondiente Proyecto de Ejecución que deberá ser presentado a tal efecto.

6. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma. Tan sólo precisarán aprobación municipal previa las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas cuando afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y condiciones de estética; estas últimas sólo para obras que afecten a las áreas o elementos protegidos.

7. Durante la implantación o ejecución de las actividades e instalaciones tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en el local o las instalaciones alteren las condiciones de impacto ambiental, de seguridad o de salubridad, o se modifique sustancialmente el diseño o la actividad ejercida en el local o edificio.

Artículo 7. Archivo y Denegación

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 o retirando del expediente ya tramitado la documentación válida que, con la redactada de nuevo o subsanada, complete la exigida por la Ordenanza.

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

Artículo 8. Vigencia

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La licencia podrá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima, que en ningún caso podrán ser inferiores a los fijados por las leyes, así como el plazo de finalización de obras.

Artículo 9. Caducidad

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia, o en defecto de plazo en el de seis meses.
b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un periodo superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un periodo superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
d) Cuando no se cumpliese el plazo de terminación con su correspondiente prórroga.

2. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efecto mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado.

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

Artículo 10. Prórroga

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

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

Artículo 11. Rehabilitación

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

Artículo 12. Resolución de solicitud de licencia

1. La resolución expresa de licencias urbanísticas, deberá ser motivada y fijará, cuando fuese de otorgamiento, el contenido de las actuaciones que se autorizan y, en su caso, las fases en que han de ser realizadas de acuerdo con el proyecto técnico y el período de vigencia de la licencia.

2. En las licencias de instalación de actividades no figurará relacionada toda la maquinaria de la actividad, sino tan sólo aquellas instalaciones o partes de las mismas con carácter fijo y que tengan repercusión sobre las condiciones de seguridad, salubridad o impacto medio ambiental. Asimismo, los servicios técnicos municipales podrán sustituir la enumeración de instalaciones por la expresa remisión al proyecto técnico.

Capítulo III - Procedimiento

Artículo 13. Generalidades

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

Artículo 14. Procedimiento normal

Se tramitarán mediante procedimiento normal aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que ya sea por su entidad en relación con la seguridad de los edificios o por su incidencia en el entorno urbanístico **precisan para su definición de un proyecto técnico.**

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado, al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.

La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

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.

2. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámites con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

4. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente copia del proyecto a los departamentos municipales que deban informar la solicitud de la licencia.

5. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo el informe vinculante de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

Se considerará que el informe es vinculante cuando expresamente se determine por la normativa vigente.

6. Cuando el expediente deba someterse a información pública, la iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días indicados en el apartado cuarto, debiendo publicarse en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. El plazo de información pública interrumpirá los plazos de cómputo de silencio.

7. Una vez completa la documentación y, en su caso, evacuados los pertinentes informes, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) ***De denegación*****,** cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable.

b) ***De otorgamiento*****,** indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

8. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

9. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo: El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación, 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 e interrumpirá el plazo para resolución del expediente.

10. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo a lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la L.R.J.A.P y P.A.C.

Artículo 15. Procedimiento abreviado

Se tramitarán por el procedimiento abreviado las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones **que no necesiten proyecto firmado por técnico competente**, ya que por su naturaleza o entidad tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico y resultan irrelevantes en el terreno de la seguridad.

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado, al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.

La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

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.

2. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámites con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la L.R.J.A.P. y P.A.C. En el mismo plazo se comunicará al interesado la improcedencia de iniciar el expediente por el procedimiento abreviado, teniendo el interesado un plazo de diez días para ratificarse en su solicitud mediante el procedimiento procedente o para desistir de su solicitud.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

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

a) ***De denegación***, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable.

b) ***De otorgamiento***, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

5. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a **dos meses**, contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

6. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación 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.

7. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo a lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la L.R.J.A.P.

Artículo 16. Actuaciones comunicadas

1. Las actuaciones relacionadas en los artículos 29 y 39.1 de esta Ordenanza, dada la escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Administración municipal antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

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

3. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran **diez días** desde la fecha de su comunicación, excepto cuando se trate de una instalación de grúa en obra, cuya colocación podrá simultanearse con dicha comunicación.

4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado para la Administración municipal y ser presentada en el registro del órgano municipal competente para conocer de la misma haciendo constar en el mismo como mínimo, los siguientes datos:

a) Datos de identificación y domicilio del interesado.

b) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

5. El sello del registro de entrada del órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 6.1 de este artículo.

6. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados concluirá en alguna de las siguientes formas:

6.1. 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 licencias de que se trate.

6.2 En los supuestos de transmisión de licencias se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por el secretario general de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado que deberá unirse a la licencia o documento anterior.

6.3. En los demás casos, se estimara concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

Artículo 17. Licencia única

1. Los interesados solicitarán conjuntamente licencia de obra y actividad, que se tramitará mediante un solo procedimiento para las siguientes actuaciones:

a) Las obras de nueva edificación y obras en los edificios para uso residencial con todas o parte de las instalaciones consideradas como dotaciones de servicio del edificio.
Cuando resultaran usos no residenciales compatibles con el residencial en un mismo edificio, deberá solicitarse en su momento, la correspondiente licencia de actividad para su implantación en cada local.

b) Las licencias de instalación de actividades en locales para la implantación de usos dotacionales, industriales o terciarios, con obras sujetas a procedimiento normal o abreviado.
La licencia que, en su caso, se otorgue legitimará las instalaciones y sus medidas correctoras así como las obras que fueran precisas.
Los proyectos que se acompañen a la solicitud deberán contener, junto a la documentación que establece el capítulo V del Titulo II de esta Ordenanza, las que para cada tipo de obra se establecen en el capítulo III del mismo título.

c) Las obras de nueva edificación, reestructuración total o acondicionamiento general para la implantación o ampliación de actividades encuadradas en los usos terciarios, dotacional o industrial, en edificio exclusivo.
Podrán tramitarse independientemente las solicitudes de licencias de obras señaladas en el párrafo anterior para uso terciario, dotacional o industrial, en edificio exclusivo, cuando en el momento de solicitud de la licencia se desconozca, en el ámbito de los permitidos por el planeamiento vigente, el uso, clase, categoría o actividad a que se destinará el edificio.

2. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en los impresos normalizados, acompañados de dos ejemplares del proyecto o proyectos, suscritos por técnico o equipo técnico competente, que describa las obras y las actividades o instalaciones solicitadas con el grado de precisión que por separado establece la presente Ordenanza para unas y otras, así como la restante documentación exigida para cada una de las licencias. Si el proyecto ha de someterse a calificación o evaluación del impacto ambiental, por otra Administración, se acompañarán tres proyectos.

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

4. El procedimiento se ajustará a lo prevenido para el normal.

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

Artículo 18. Alineación oficial

1. De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.A. 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, conforme a lo establecido en cada zona por el Plano de Ordenación del P.G.O.U.A. o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.

3. Cuando entre la documentación a aportar para cada tipo de licencia, según esta Ordenanza, figure la alineación oficial, tan sólo deberá acompañarse con carácter preceptivo en suelo urbano común que no haya precisado para materializar el derecho de aprovechamiento de previa aprobación de Estudio de Detalle, Delimitación de Unidad de Ejecución o aprobación de Proyecto de Compensación, Reparcelación, Expropiación o Urbanización.

4. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

- **4.1.** Plano de situación a escala no menor a 1:2.000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que den sus fachadas, visado por el colegio oficial correspondiente.
- **4.2.** Plano a escala 1:500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el colegio oficial correspondiente.
- **4.3.** Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la Administración municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación 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, sin coste para el interesado.

Artículo 19. 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 domino público o patrimoniales, se entenderá denegada.

b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones urbanísticas o jurídicas, se entenderá otorgada por silencio administrativo, para cuya eficacia deberá operarse en la forma regulada por el artículo 43 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de Administraciones distintas de la municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado por el tiempo que tarde la Administración no municipal en emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia.

3. En ningún caso podrán adquirirse por acto presunto facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

TÍTULO II

Disposiciones particulares en relación con los distintos tipos de licencias urbanísticas

Capítulo I - Licencias de parcelación

Artículo 20. Definición

1. Se entiende por parcelación toda agrupación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes sujeta al otorgamiento de licencia previa. Las parcelaciones, según tengan efecto en suelo urbano y urbanizable o no urbanizable serán urbanísticas o rústicas.

2. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo en los suelos calificados como urbanos o urbanizables por el P.G.O.U.A..

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

Artículo 21. Actos Sujetos

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

2. Los actos de parcelación en suelo no urbanizable se regirán por lo dispuesto en el título VI de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (L.M.P.T.S.U.) o norma que la sustituya.

Artículo 22. Procedimiento

1. La solicitud de licencia de parcelación se acompañará de proyecto redactado por técnico competente con el siguiente contenido:

a) Plano, sobre cartografía oficial, de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación.

b) En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala no inferior a 1:2000.

c) En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m2 y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario, con curvas de nivel de metro en metro.

d) En ambos casos deberán incorporar la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar), excepto que se trate de actuaciones de regularización de linderos que, por su reducida dimensión, no suponga la definición de parcelas de nueva creación.

e) Cuando la parcelación afecte al Suelo Urbano o Urbanizable y conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios el proyecto contendrá las cédulas urbanísticas.

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. El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de dos meses a contar desde su entrada en el Registro del órgano competente para resolver el expediente, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo y para su eficacia deberá operarse en la forma regulada por el artículo 43 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

Artículo 23. Efectos

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Los cerramientos que se deriven de 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 - Licencia de obras ordinarias de urbanización y proyectos de urbanización

Artículo 24. Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización a que se refiere el artículo 2.20 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.A.. se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

2. Una vez cumplimentadas las obligaciones derivadas de la aprobación definitiva y en especial la constitución de las garantías exigidas por la legislación urbanística, el órgano municipal competente autorizará el inicio de obras.

3. Notificada por el promotor, con antelación mínima de quince días, su intención de iniciar las obras se fijará día para la firma del acta municipal de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente y la L.M.D.U. de la Comunidad de Madrid.

4. En todos los casos los proyectos deberán incorporar para su tramitación la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar); a la recepción municipal de las obras deberán hacerse entrega al Ayuntamiento en soporte magnético de la totalidad de las determinaciones gráficas finales de las obras realmente ejecutadas en todos los servicios (agua, electricidad, saneamiento, etc.).

Artículo 25. Obras ordinarias de urbanización

Las licencias de obras de urbanización a que se refiere el artículo 4 de la presente Ordenanza, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán por el **procedimiento normal**, previa presentación de la documentación que permita conocer el detalle de las obras a realizar. Cuando sean de mera conservación y mantenimiento las obras de urbanización se tramitarán por el **procedimiento abreviado**, acompañando la documentación precisa para conocer el ámbito y detalle de la obra.

Capítulo III - Licencias de obras de edificación

SECCIÓN PRIMERA

Capítulo 1 Disposiciones comunes

Artículo 26. **Definición**

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, de conformidad con la clasificación y definiciones contenidas en los artículos 2.28, 2.29 y 2.30 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.A.

Artículo 27. Requisitos generales

1. Para la obtención de las 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. Con carácter voluntario, el solicitante podrá acompañar la documentación que estime oportuna para mejor conocimiento de la actuación que pretenda realizar y, en especial, la licencia de actividades e instalaciones o su fotocopia, cuando sirviera para agilizar la tramitación administrativa.

3. Cuando se soliciten obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la licencia deberá afianzar la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos 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. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo al inicio de las obras y como requisito de eficacia de la licencia municipal.

4. Cuando se dieran los supuestos que, según lo establecido en el Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, hicieran necesaria la elaboración de un Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud, dicho Estudio deberá ser presentado a la Administración municipal tan pronto se redacte el proyecto de ejecución y, en todo caso, antes de iniciar las obras amparadas por la licencia.

5. Es obligación del titular de la licencia comunicar la fecha del inicio de las obras, acompañada del justificante del depósito de la garantía antes referida, a los efectos del control de ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA

Obras en edificios

Artículo 28. Clasificación

1. ***Rehabilitación y Reforma***. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo.

Dentro de este tipo de obras se incluirán aquéllas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc.. a las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los materiales de acabados (sustitución de los pavimentos, alicatados, carpintería exterior o interior, la pintura, etc.).

2. ***Ampliación*** . Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida de una edificación existente.

Artículo 29. Procedimientos y Documentación

A) Las solicitudes de licencias para obras en los edificios se tramitarán según sus tipos por los siguientes procedimientos:

1. ***Procedimiento normal:***

1.1. Obras de rehabilitación y reforma que afecten a elementos estructurales.

1.2. Obras de ampliación.

2. ***Procedimiento abreviado*:**

2.1. Obras de rehabilitación y reforma que no afecten a elementos estructurales pero que para su realización necesiten de la colocación de andamios o elementos equivalentes, inclusive las modificaciones de tabiquería en viviendas que no impliquen la apertura de huecos ni afecten a su estructura.

2.2. Obras de adecuación de instalaciones y de mejora, renovación total o parcial de sus materiales que para su realización necesiten de la colocación de andamios o elementos equivalentes.

3. ***Actuación comunicada:***

3.1. Obras de rehabilitación y reforma no incluidas en apartados precedentes.

3.2. Obras de adecuación de instalaciones y de mejora y renovación total o parcial de los materiales no incluidas en los apartados precedentes.

B) Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

a) Descripción de la finca.
b) Descripción de las obras a realizar.
c) Valoración total de las mismas.

C) Las solicitudes de licencias para obras en los edificios mediante procedimiento abreviado, exigirán la presentación, por duplicado, con excepción de las fotografías, de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
c) Plano parcelario 1:2.000. señalando la finca objeto de licencia y plano o croquis de emplazamiento del local o vivienda dentro del edificio.
d) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala de al menos 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
e) Presupuesto, por unidades, a precios actuales de mercado.
f) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
g) Dirección facultativa del andamio o elemento equivalente, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

D) Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación.

1.1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
1.2. Proyecto suscrito por técnico competente visado por su Colegio Profesional y copia de las hojas de encargo de las Direcciones Facultativas correspondientes, que incluya:
   a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal. La memoria incorporará cuadro comparativo de superficies a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
   b) Plano parcelario a escala 1:2.000, señalando la finca objeto de licencia y plano o croquis del emplazamiento del local o vivienda dentro del edificio.
   c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala de al menos 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso. Los Proyectos de ampliación contendrán estudio de la incidencia de la ampliación.
   d) Presupuesto, por unidades, a precios actuales de mercado.
   e) Cuadro resumen comparado entre los parámetros de la Ordenanza de aplicación y las características volumétricas de uso y emplazamiento del proyecto sobre la parcela.
1.3. Descripción fotográfica en color de la zona afectada por las obras y de toda la fachada, si se refieren a ella.
1.4. Cuando las obras afecten a elementos o edificios declarados bienes de interés cultural o en su entorno se solicitará un ejemplar más del proyecto, así como dos copias de la descripción fotográfica.

1.5. Impreso oficial de estadística de la edificación exigida por la legislación vigente.
1.6. En las obras de ampliación, certificación de viabilidad geométrica de edificación a que se refiere el art. 7 de la Ley

2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN TERCERA

Obras de demolición

Artículo 30. Definición

Son obras de demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior como aquéllas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción.

Artículo 31. Procedimiento y documentación

Las obras de demolición se tramitarán por el **procedimiento normal**.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, la siguiente documentación:

1.1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

1.2. Proyecto suscrito por técnico competente visado por su Colegio Profesional y copia de las hojas de encargo de las Direcciones Facultativas correspondientes, igualmente visadas, que incluya:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

b) Plano parcelario a escala 1:2000 señalando la finca objeto de licencia.

c) Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala de, al menos, 1:200 que reflejarán:

- En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso.
- En el caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.

d) Presupuesto, por capítulos y/o unidades de obra, a precios actuales de mercado.

1.3. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

1.4. Impreso oficial de estadística de la edificación exigida por la legislación vigente.

SECCIÓN CUARTA

Obras de nueva edificación

Artículo 32. Definición y Clasificación

Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida, o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición.

Las obras de nueva edificación comprenden entonces los siguientes tipos:

a) De sustitución.
b) De nueva planta.

Artículo 33. Procedimiento y documentación

Las licencias para las obras de nueva edificación se tramitarán mediante el **procedimiento normal**.

Cuando estas obras se realicen dentro de las Áreas de Protección Arqueológica y supongan excavación del terreno, se acompañará a la documentación que para cada caso determina esta Ordenanza, informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

1) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
2) Alineación oficial, cuando sea preceptiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de esta Ordenanza.
3) Proyecto que incluya:
    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
    b) Plano topográfico de la parcela, 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 de al menos 1:100 de plantas, alzados y secciones que definan el estado actual del edificio que se proyecta, con indicación de los usos.
    d) Presupuesto por unidades a precios actuales de mercado.
    e) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las horas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes, todo ello debidamente visado.
4) Se añadirá a la memoria cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
5) Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la clave zonal correspondiente para las obras de nueva planta.
6) Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.
7) Cuando las obras afecten a elementos o edificios declarados bienes de interés cultural o en su entorno se solicitará un ejemplar más del proyecto, así como dos copias de la descripción fotográfica.
8) Impreso oficial de estadística de la edificación exigida por la legislación vigente.
9) Certificación de viabilidad geométrica de edificación a que se re

refiere el art. 7 de la Ley 2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación de la Comunidad de Madrid, además del resto de condicionantes exigidos por dicha norma.

Capítulo IV - Obras Complementarias

Artículo 34. Definición y Clasificación

1. Bajo este título se regulan todas las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo no incluidos en los restantes capítulos, de conformidad con la clasificación y definiciones contenidas en los artículos 2.28, 2.29 y 2.30 de las Normas Urbanísticas.

2. Estas actuaciones urbanísticas se definen en el artículo 2.26 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.A., y se dividen en:

a) Actuaciones estables.
b) Actuaciones provisionales.

3. ***Son actuaciones estables*** aquellas 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 y la apertura de pozos.
c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes.
e) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etcétera.
f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada etcétera, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
h) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios no incorporadas a proyectos de edificación.
i) Vertederos de residuos o escombros.
j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustible líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
l) 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 u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

4. Se consideran ***actuaciones urbanísticas provisionales*** las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y en particular las siguientes:

a) Vallado de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Apertura de zanjas y calas.
d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos, incluidas las grúas de obras.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
f) Implantación de casetas prefabricadas o similares.
g) Ocupación por aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 35. Actuaciones estables

Las solicitudes para actuaciones estables se tramitarán por los procedimientos siguientes:

1. *Por el procedimiento de actuación comunicada:*

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

2. *Por el procedimiento abreviado:*

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
b) Cerramientos exteriores de terreno o modificaciones de los existentes.
c) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etcétera, excluidas las intervenciones sobre cualquier elemento integrado en áreas protegidas.
d) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etcétera, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
e) Ejecución de vados de acceso de vehículos.

3. *Por el procedimiento normal:*

a) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas. En los movimientos de tierra que impliquen la alteración de la altimetría existente de la misma en mas de ciento veinte (120) centímetros será preciso un proyecto que contenga como mínimo:
   - Memoria justificativa de la conveniencia y fin de la obra.
   - Plano de situación a escala mínima de 1: 5000.
   - Plano en su caso de la alineación oficial.
   - Plano de altimetrías actuales y futuras, abarcando al menos todas las parcelas colindantes y el espacio público de acceso a la parcela.
c) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios no incorporadas a proyectos de edificación.
d) Vertederos de residuos o escombros.

e) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
f) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
g) 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 u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
i) Apertura de pozos.

La solicitud de licencia para ejecución de actuaciones estables sujetas al régimen de **actuación comunicada** se efectuará en el impreso normalizado de comunicación de obras acompañado de la siguiente documentación:

a) Descripción de la finca
b) Descripción de las obras a realizar.
c) Valoración total de las mismas.

La solicitud de la licencia para ejecución de las actuaciones estables por **procedimiento abreviado**, será acompañada con carácter general de los siguientes documentos:

a) Impreso normalizado debidamente cumplimentado.
b) Memoria descriptiva y justificativa.
c) Plano de emplazamiento.
d) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones o actuación pretendida
e) Presupuesto.
f) En caso de afectar al vuelo de la vía pública y a la seguridad de los vehículos o personas, podrá exigirse la presentación de una póliza de seguros de responsabilidad civil.
g) En el supuesto del apartado d) del artículo 34.3, se acompañará alineación oficial cuando sea preceptiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de esta Ordenanza.

A las solicitudes de actuaciones a que se refieren las letras c), d), e) y f) del presente artículo, tramitadas mediante **procedimiento normal**, se acompañará la documentación expresada en el artículo 42 para la instalación de actividades calificadas. El resto de actuaciones están tramitadas mediante el procedimiento normal apartados a), b), g), h) e i) requerirán la presentación de la documentación exigida para las tramitadas por el procedimiento abreviado pero suscrita y visada por técnico competente.

Articulo 36. Actuaciones provisionales. Procedimiento y Documentación

1. Las solicitudes de licencia para **actuaciones provisionales** se ajustarán a las normas específicas que las afecten y se tramitarán de acuerdo con los procedimientos siguientes:

1.1. ***Por el procedimiento de actuación comunicada:***

a) Sondeos de terrenos.
b) Puesta en funcionamiento de las grúas.

1.2. ***Por el procedimiento abreviado*:**

a) Apertura de zanjas y calas.
b) Vallado de obras y solares.
c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.
e) Implantación de casetas prefabricadas o similares.
f) Ocupación por aparcamientos provisionales en solares vacantes.

2. Las actuaciones por **procedimiento abreviado** deberán acompañarse de la documentación detallada en el artículo precedente para las actuaciones estables. Cuando se trate de vallado de solares, se acompañará alineación oficial cuando sea preceptiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de esta Ordenanza.

3. Antes del momento en que se vaya a poner en funcionamiento la grúa y en todo caso dentro de los diez días siguientes a su instalación, se procederá a la comunicación de aquella, que deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Plano de la ubicación real de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el director técnico de seguridad de las obras, reflejando el vallado de obra, y en su caso, las medidas complementarias de seguridad.
b) Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 50 millones de pesetas.
c) Certificación acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa, suscrita por técnico competente y visado por su Colegio profesional.
d) Copia de la solicitud de puesta en funcionamiento formulada ante el organismo competente de la Comunidad de Madrid.

Capítulo V - Licencia de instalación de actividades

Artículo 37. Actividades sujetas a licencia

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

2. Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de la actividad, las instalaciones, los usos, los elementos mecánicos, las máquinas, las medidas correctoras y las condiciones de un local que precisan existir en el mismo para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la Ley sobre Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, la NBE-CPI, el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, la normativa de Seguridad e Higiene así como la normativa general y/o sectorial vigente que en cada momento le sea de aplicación, junto a las Normas Urbanísticas.

3. Independientemente de la clase de suelo en que se planteen:

- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos I y II de la Ley 10/91 de la CAM, o norma que la sustituya deberán ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos III y IV de la Ley 10/91 de la CAM, o norma que la sustituya deberán ser sometidos a Calificación Ambiental, conforme al procedimiento establecido en los artículos 17 a 21 de la Ley 10/91.

4. La licencia de instalación de actividades tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento, a la legislación medio-ambiental y a la sectorial y de usos, con independencia de cuantas otras autorizaciones sean precisas.

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

Artículo 38. Clasificación de actividades

1. Son ***actividades inocuas*** todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que puedan resultar calificadas. Se incluyen como anexo a esta Ordenanza los criterios que, a priori, permiten considerar una actividad como inocua.

Sin perjuicio de lo anterior, los servicios técnicos municipales, mediante informe motivado, podrán considerar como inocuas aquellas actividades que, aun superando los límites particulares o generales establecidos por el anexo, no sean susceptibles de calificación, de acuerdo con las definiciones incluidas en este artículo.

2. Las ***actividades calificadas*** son aquellas que en función del régimen jurídico aplicable a los diversos procedimientos se incluyen en alguno de los siguientes tipos:

2.1. Actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental. Son las que precisan Estudio de Impacto Ambiental por estar incluidas en el anexo del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, y en los anexos I y II de la Ley 10/1991, de 4 de abril, de Protección de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (L.P.M.A.), con las modificaciones posteriores o norma que la sustituya.

2.2. Actividades sujetas a calificación ambiental. Son las actividades incluidas en los anexos III y IV de la L.P.M.A., con las modificaciones posteriores o norma que la sustituya.

2.3. Las actividades e instalaciones sujetas a solicitud de vertido contenidas en el anexo III de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento o norma que la sustituya.

2.4. Cualquier otra que pueda ser considerada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, de acuerdo con las siguientes definiciones:

- Molestas, si pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas o sustancias que eliminen.
- Insalubres, si pueden dar lugar a evacuación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud.

- Nocivas, si por las mismas causas pueden producir daños a la riqueza agrícola forestal, pecuaria o piscícola.
- Peligrosas, si en ellas se fabrican, manipulan, utilizan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves para las personas o los bienes por explosiones, combustibles, radiaciones, etcétera.

Artículo 39. Procedimientos

Las solicitudes de licencia para la instalación de actividades se tramitarán por alguno de los siguientes procedimientos:

1. *Mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas:*

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

1.2. Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.

b) Que la ocupación teórica previsible del local no aumente ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.

c) Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.

d) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el P.G.O.U.A.

2. *Mediante procedimiento abreviado:*

2.1. Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas sin obras o con cualquier tipo de obras de las que precisen tramitarse con procedimiento abreviado o comunicación.

3. *Mediante procedimiento normal:*

3.1. Implantación, ampliación o modificación de actividades calificadas.

3.2. Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas con obras que precisen tramitarse por procedimiento normal.

Artículo 40. Documentación para actos comunicados

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

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble o local.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

c) Fotocopia de la licencia de construcción del local y, en su caso, de las obras de adaptación del mismo para el ejercicio de la actividad, si éstas se hubieren acometido con anterioridad a la solicitud de la presente licencia

d) Fotocopia de contrato de arrendamiento o contrato de compra-venta o escritura pública, que acredite la titularidad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e) Fotocopia escritura de constitución de Sociedad Mercantil o Comunidad de Bienes cuando el titular no fuere persona física. Asimismo, cuando se actúe en la petición con carácter de **representante,** se acreditará, documentalmente, tal extremo.

2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el artículo 39.1 exigirá la presentación de:

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

c) Fotocopia de la licencia de construcción del local y, en su caso, de las obras de adaptación del mismo para el ejercicio de la actividad, si éstas se hubieren acometido con anterioridad a la solicitud de la presente licencia.

d) Fotocopia de contrato de arrendamiento o contrato de compra-venta o escritura pública, que acredite la titularidad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e) Fotocopia escritura de constitución de Sociedad Mercantil o Comunidad de Bienes cuando el titular no fuere persona física. Asimismo, cuando se actúe en la petición con carácter de **representante**, se acreditará, documentalmente, tal extremo.

f) Croquis de situación de donde se pretende ejercer la actividad para la que se solicite licencia en base al parcelario municipal.

g) Planos de planta, sección y fachada del local **(Escala 1:50 o 1:100)** detallados y acotados señalando las dimensiones del local, sus accesos, ventanas y elementos instalados en el mismo.

h) **MEMORIA sucinta** de las instalaciones del local y de la actividad que se pretende ejercer.

i) **FOTOGRAFIA** (tamaño 10X15 mínimo y en color) de la fachada del local o vivienda en el estado en que se encuentra la misma en el momento de solicitar la licencia.

Artículo 41. Documentación para procedimiento abreviado

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el registro del órgano municipal competente para resolver la solicitud de la siguiente documentación :

1) Impreso normalizado de solicitud de actividad debidamente cumplimentado.

2) Fotocopia de la licencia en vigor.

3) Fotocopia de la licencia de construcción del local y, en su caso, de las obras de adaptación del mismo para el ejercicio de la

actividad, si éstas se hubieren acometido con anterioridad a la solicitud de la presente licencia.

4) Fotocopia de contrato de arrendamiento o contrato de compra-venta o escritura pública, que acredite la titularidad del local donde se haya de ejercer la actividad.
4) Fotocopia escritura de constitución de Sociedad Mercantil o Comunidad de Bienes cuando el titular no fuere persona física. Asimismo, cuando se actúe en la petición con carácter de **representante**, se acreditará, documentalmente, tal extremo.
5) Croquis de situación de donde se pretende ejercer la actividad para la que se solicite licencia en base al parcelario municipal.
7) Planos de planta, sección y fachada del local **(Escala 1:50 o 1:100)** detallados y acotados señalando las dimensiones del local, sus accesos, ventanas y elementos instalados en el mismo.
8) **MEMORIA sucinta** de las instalaciones del local y de la actividad que se pretende ejercer.
9) **FOTOGRAFIA** (tamaño 10X15 mínimo y en color) de la fachada del local o vivienda en el estado en que se encuentra la misma en el momento de solicitar la licencia.

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

El procedimiento para la tramitación de licencias de instalación de actividades inocuas no requerirá 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.

Artículo 42. Documentación para procedimiento normal. Particularidades procedimentales

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación de la siguiente documentación:

1.1. Impreso de instancia en el modelo oficial, debidamente cumplimentado.
1.2. Fotocopia de contrato de arrendamiento o contrato de compra-venta o escritura pública, que acredite la titularidad del local donde se haya de ejercer la actividad.

1.3. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados, fechada y suscrita por el interesado, así como, si lo considera oportuno el solicitante, justificante de telegrama o justificación de recepción, remitido a los mismos por el interesado cuyo texto contendrá los siguientes datos:

- Dirección.
- Titular de la actividad.
- Vecino afectado.
- Tipo de actividad.
- Horario de la actividad.

1.4. Dos ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente acompañado de la dirección facultativa, debidamente visados, con el siguiente contenido mínimo:

***a) Memoria que incluya**:*

a.1) Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.

a.2) Descripción detallada del local o edificio.

a.3) Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.

a.4) Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa municipal.

a.5) Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de la actuación se requiera.

a.6) Relación de la maquinaria, elementos industriales y equipos de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.

a.7) Calculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.

a.8) Justificación del cumplimiento de la restante normativa sectorial de aplicación.

***b) Planos**:*

b.1) Planos en situación en base al parcelario a escala de al menos, 1:2.000, señalando la finca objeto de la licencia.

b.2) Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.

b.3) Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras,

salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.

b.4) En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etcétera.

c) Presupuesto por unidades de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.

1.5. Fotocopia de la Licencia Municipal de Apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local con idéntica o distinta actividad. En el supuesto de que no fuere posible adjuntar dicho documento se indicará el número de referencia oficial, del expediente administrativo del caso.

1.6. Fotocopia de la escritura de constitución de sociedad mercantil o comunidad de bienes cuando el titular no fuere persona física. Asimismo, cuando se actúe en la petición con carácter de representante, se acreditará documentalmente tal extremo.

2. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en la L.P.M.A. de la Comunidad de Madrid y por el artículo 30 del R.A.M.I.N.P.

3. La solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y el Reglamento para su ejecución aprobado por Real Decreto 1131/1988.

Capítulo VI - Licencia de funcionamiento de las actividades

Artículo 43. Objeto

1. Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad a que se refiere el apartado 3 siguiente, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

2. La licencia de funcionamiento tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones ha sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias de instalación de actividades, u otras actuaciones urbanísticas, en su caso, y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

3. Está sujeto a licencia de funcionamiento el ejercicio de toda actividad considerada como calificada y la puesta en marcha de las instalaciones para las que se haya otorgado dicha licencia de actividad.

4. No precisarán licencia de funcionamiento las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, excepto las de garaje-aparcamiento y piscina con independencia de las comprobaciones municipales que se estimen oportunas con el fin de constatar la adopción de las medidas correctoras que hayan sido impuestas en la correspondiente licencia de obras.

Artículo 44. Documentación

La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha mediante presentación de la siguiente documentación:

a) Solicitud, debidamente cumplimentado por el titular de la licencia persona física o jurídica que vaya a desarrollar la actividad.
b) 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 actividad y a la normativa que le sea de aplicación.
c) Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
d) Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
e) Certificación final de obras suscritas por el técnico director de las mismas donde además se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente.
e) Cualesquiera otros documentos que se hubieren exigido en la licencia de instalación de actividades.

Artículo 45. Procedimiento

1. El plazo de resolución de las licencias de funcionamiento será, como máximo, de **un mes**.

2. Cuando la documentación estuviese incompleta, se notificará al interesado para que la complete en el plazo de diez días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, el interesado siguiese sin completar la documentación. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

Si se produjera el archivo de la solicitud por no haber sido completada la documentación o hubiera sido denegada, no podrá ejercerse la actividad. Tampoco podrá iniciarse el ejercicio de la actividad o la puesta en marcha de instalaciones si como consecuencia de inspección municipal se hubieran detectado deficiencias en la implantación de las mismas o algún tipo de infracción urbanística y esté en tramitación y no resuelto el correspondiente expediente de restauración de la legalidad urbanística infringida y/o sancionador, en su caso.

3. Cuando no haya existido requerimiento municipal acerca de deficiencias en la documentación o éste se haya cumplimentado, la solicitud de la licencia acompañada de la documentación necesaria habilitará al interesado transcurridos el plazo de un mes si no hubiera recaído resolución expresa para el inicio de la actividad o puesta en marcha de las instalaciones, a su riesgo y ventura y con independencia de las comprobaciones municipales o de otros órganos de la administración estatal o autonómica que fueran precisas.

Artículo 46. Efectos

La licencia de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

Capítulo VII - Licencias de primera ocupación

Artículo 47. Objeto de la licencia

1. La licencia de primera ocupación tendrá por objeto la verificación de la adecuación de las obras a la licencia municipal concedida, permisos y condiciones particulares establecidas y al cumplimiento de obligaciones derivadas de dicha licencia.

2. La licencia de primera ocupación se exigirá a todas las obras de nueva planta incluso en aquellas realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de funcionamiento, sin la cual no se podrá iniciar el ejercicio de la correspondiente actividad.

La licencia de primera ocupación de los edificios residenciales se extenderá a las obras relativas a las instalaciones, garaje-aparcamiento y zonas deportivas que formen parte inseparable de las obras de nueva planta, aun cuando también sea precisa, en su caso, la licencia de funcionamiento de la actividad.

Artículo 48. Documentación

Una vez finalizada la obra, se acreditará el cumplimiento de la condición a los efectos de la eficacia de la licencia de primera ocupación, presentándose a la Administración municipal los siguientes documentos:

a) Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde además se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada que incluya la valoración del coste real y efectivo de la obra suscrita, al menos, por la Dirección facultativa, el promotor y el constructor. Si se hubiesen producido modificaciones se adjuntará la documentación técnica relativa al estado final de la obra debidamente visada.

b) En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

c) Autorización definitiva del funcionamiento de las instalaciones del edificio, expedidas en su caso por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid.
d) Fotocopia de la Declaración de Alteración de Bienes de Naturaleza Urbana relativa a la nueva edificación.
e) Ejemplar del libro del Edificio a que se refiere el art. 13 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación de la Comunidad de Madrid.

Artículo 49. Procedimiento y Eficacia jurídica

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

2. Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación de la que forman parte, podrá el interesado obtener la licencia de primera ocupación de forma parcial, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

1) Que el Ayuntamiento realice previa visita de inspección
2) Que quede suficientemente justificado el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial, no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.
3) Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras de acondicionamiento interior del inmueble.

Capítulo VIII - Licencias para obras y usos de naturaleza provisional

Artículo 50. **Objeto**

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido en este artículo y siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. La provisionalidad de las obras o usos 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 aquélla

sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con 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.

Artículo 51. Garantías

1. 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 la cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

2. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia por el interesado a todo derecho de indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Capítulo IX - Condiciones para el inicio y ejecución de obras

Artículo 52. Permiso provisional

Cuando previa solicitud del interesado a juicio de los Servicios Técnicos Municipales existan datos suficientes en orden al previsible otorgamiento de la licencia municipal, por la claridad de lo proyectado en relación con los preceptos urbanísticos aplicables, el órgano municipal con competencia para el otorgamiento de la licencia municipal podrá, excepcionalmente, expedir permiso provisional para el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención.

Artículo 53. **Obligaciones formales**

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras que deban tramitarse por los procedimientos normal o abreviado el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

2. Las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberán disponer, asimismo, 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 y de los contratistas, ordenanza que se aplica, fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Artículo 54. Obligaciones compañías suministradoras

No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente solicitud de licencia municipal. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras dará lugar a la tramitación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 55. Acta municipal de replanteo e inicio de obras. Terminación. Modificación

1. Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta municipal de replanteo e inicio de obras suscrita por el técnico designado por la Administración municipal, el director de las obras, el promotor y el constructor en su caso.

2. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, la cual se efectuará con una antelación mínima de diez días. Transcurrido el plazo sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la Administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

El acta de replanteo suscrita por el representante municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3. Para las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberá comunicarse con una antelación de un mes la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de la inspección a que, en su caso, se proceda por parte del Ayuntamiento de Alcorcón. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

4. Durante la ejecución de las obras tan sólo será necesario tramitar modificación de licencia cuando las alteraciones afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y cambios de uso.

Capítulo X - Órdenes de ejecución

Artículo 56. Objeto

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

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

Artículo 57. Contenido

1. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.A.. que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario.

Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa que, debidamente visados, se aportarán con carácter previo al comienzo de las obras.

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

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 58. Procedimiento

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

2. La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el artículo 84 de la L.R.J.A.P. No obstante, en el caso de urgencia por peligro inminente, el trámite de audiencia se dará por cumplido con el "Acta de inspección".

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

Segunda.- No obstante, podrán acogerse al procedimiento regulado en esta Ordenanza, previa solicitud expresa del titular de la licencia en tramitación, considerándose la fecha de esta solicitud como inicio del nuevo procedimiento a efectos de cómputo de plazos, siempre que la documentación aportada estuviera ajustada a lo dispuesto en la Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente ordenanza entrará en vigor el día 1 de enero del año 2001.

Segunda.- Queda derogada la Ordenanza Municipal Reguladora de la Licencia de Primera Ocupación y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

ANEXO

Actividades inocuas

A efectos de la tolerancia de usos dentro del Suelo Urbano y Urbanizable se considerarán actividades inocuas las que a continuación se relacionan, y otras análogas, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada una de ellas y los generales establecidos en esta Ordenanza[1]:

I. Uso residencial.

I.1. Residencias comunitarias, incluidas las casas de huéspedes, hasta 250 m2. y 3cv de potencia.

II. Uso industrial.

Sin superar los 150 m2. de superficie y los 3cv de potencia instalada, salvo indicación expresa.

II.1. Talleres domésticos.

[1] Son límites de carácter general los siguientes:
- Aparatos de aire acondicionado hasta una potencia total de 12.500 frig/h. en locales de edificios exclusivos no residenciales y de 6.000 frig/h., en el resto de los casos.
- Equipos informáticos que no precisen una instalación de aire acondicionado de potencia superior a 6.000 (frig/h).
- Generadores de calor hasta una potencia total de 25.000 kcal/h.
- Hornos eléctricos hasta una potencia total de 10 kw.

II.2. Talleres de armería. (Sin manipulación y almacenamiento de productos explosivos o inflamables.).
II.3. Talleres de fabricación o reparación de aparatos eléctricos de medida, regulación, verificación y control.
II.4. Talleres de fabricación o reparación de electrodomésticos.
II.5. Talleres de reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos, ascensores y similares.
II.6. Talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.
II.7. Talleres de relojería.
II.8. Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafas y cristales.
II.9 Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.
II.10. Talleres de reparación de instrumentos musicales.
II.11. Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.
II.12. Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.
II.13. Elaboración de helados.
II.14. Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería sombrerería, zapatería excepto calzado de goma, peletería y similares).
II.15. Talleres de artículos de marroquinería y viaje.
II.16. Talleres de confección y artículos textiles para el hogar.
II.17. Talleres de encuadernación.
II.18. Laboratorios farmacéuticos y demás clínicos sin manipulación de productos inflamables.
II.19. Almacenes de peligrosidad baja de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.
II.20. Almacenes de peligrosidad baja de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

II.21. Almacenes de electrodomésticos.
II.22. Almacenes de artículos de ferretería, excepto plásticos.
II.23. Almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos, pinturas y barnices.
II.24. Vivero de plantas y flores (sin limitación de superficie).

III. Uso Terciario comercial.

Sin superar los 200 m2. de superficie y los 3 cv de potencia instalada.

III. 1. Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, con excepción:
- Venta de carne y/o productos cárnicos elaborados y carnicería-salchichería y carnicería-charcuteria.
- Venta de productos de la pesca frescos y/o elaborados.
- Venta de aves, huevos y caza, frescos y/o elaborados; asador de pollos.
- Venta con elaboración de helados y horchata.
- Venta con elaboración de platos preparados.

III.2. Venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares.
III.3. Mercerías.
III.4. Venta de artículos textiles para el hogar.
III.5. Venta de artículos de marroquinería y viaje.
III.6. Lavanderías y tintorerías (sólo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mismas).

III.7. Farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables.
III.8. Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías, cererías y similares.
III.9. Venta de muebles.
III.10. Venta de electrodomésticos y material eléctrico.
III.11. Ferreterías y venta de artículos de menaje.
III.12. Venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción.
III.13. Exposición y/o venta de automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.
III.14. Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos.
III.15. Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.
III.16. Venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos.
III.17. Venta de artículos de joyería, platería y bisutería.
III.18. Juguetería y venta de artículos de deporte.
III.19. Venta de material fono-videográfico (discos, cassettes, vídeo, etc..)
III.20. Alquiler y venta de cintas de vídeo (vídeo-clubs)
III.21. Peluquerías y salones de belleza.
III.22. Estancos, despachos de lotería y apuestas.
III.23. Alquiler de trajes o disfraces.
III.24. Anticuarios y almonedas.
III.25. Herbolarios.
III.26. Venta de artículos de regalo.
III.27. Reproducción de documentos (excepto copia de planos con amoniaco y similares)
III.28. Estudios fotográficos.
III.29. Venta de armas y municiones (sin manipulación).

IV. Uso Terciario-Oficinas

Sin superar los 200 m2 de superficie y los 3 CV de potencia instalada:

IV.1. Despachos profesionales domésticos.
IV.2. Oficinas privadas en general.
IV.3. Oficinas bancarias, cajas de ahorros o similares.
IV.4. Oficinas profesionales no domésticas.
IV.5. Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.
IV.6. Agencias de viaje.
IV.7. Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.
IV.8. Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, regionales, religiosas y similares.
IV.9. Oficinas de la Administración, organizaciones internacionales y representaciones diplomáticas y consulares.

V. Uso de equipamiento dotacional.

Sin superar los 200 m2 y los 3CV de potencia instalada:

V.1. Guarderías y jardines de infancia sin servicio de cocina colectiva.
V.2. Centros de enseñanza, sin servicio de cocina colectiva incluidas autoescuelas sin guarda de vehículos.
V.3. Centros de investigación.
V.4. Academias y gimnasios, salvo baile, danza y música y establecimientos de fiestas infantiles.
V.5. Clínicas veterinarias (consulta), sin radiología.
V.6. Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.

V.7. Dentistas sin radiología, salvo cuando se trate de equipos de radiografía intraoral dental.
V.8. Salas de exposiciones.
V.9. Policlínica sin hospitalización, quirófanos, radiología ni medicina nuclear.
V.10. Centros de culto.

VI. Aparcamiento.

VI.1. Garajes colectivos hasta 125 m2. de superficie y 5 plazas de capacidad y los correspondientes