Ordenanzas municipales

Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas

Marginal: ANM 2005\2

Tipo de Disposición: Ordenanzas municipales

Fecha de Disposición: 23/12/2004

Publicaciones:
- BO. Comunidad de Madrid 07/01/2005 num. 5 pag. 99-116
- BO. Ayuntamiento de Madrid 13/01/2005 num. 5634 pag. 84-106

Notas:
Aplicada la fe de erratas publicada en el BAM núm. 5640 de 24 febrero 2005, que afectaba al art. 59.8 y al anexo II, Almacenaje.

Afecta a:
- Deroga a Ordenanza Municipal de 29 julio 1997, BOCM de 25 noviembre 1997, núm. 280 (supl.), págs. 27-46. ANM 1997\4

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La concesión de licencias de edificación, instalación de actividades, primera ocupación y funcionamiento, se encuentra hasta ahora regulada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 29 de julio de 1997 (OETLCU).

Esta ordenanza respondió en su día a la necesidad de homogeneizar los procedimientos de regulación de la actividad edificatoria y de implantación de actividades, adecuándola al marco normativo entonces vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales, con las normas generales emanadas de las Administraciones de rango superior.

Cumplido sobradamente el objetivo de esta ordenanza, en la actualidad se evidencia la conveniencia de una revisión en profundidad que, por una parte, permita adecuar su contenido a las nuevas disposiciones legales estatales y autonómicas, resultado de la destacable actividad legislativa de los últimos años, en materia urbanística, medioambiental y de procedimiento administrativo, y que por otro lado, posibilite la agilización de los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados y unificando los criterios reguladores de dicha actividad y, en suma, componiendo un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

La simplificación y racionalización de las tramitaciones, incorporando criterios de calidad en el desempeño del servicio, permitirá paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes de disciplina urbanística y la simplificación de las tareas de información urbanística, así como la incorporación de las nuevas tecnologías en la relación de los administrados con los servicios municipales.

Todo ello redunda en una mayor facilidad para la participación ciudadana y una reducción de trámites y plazos que fomente la implantación de actividades económicas y elimine trabas burocráticas en las obras cotidianas de mantenimiento de los inmuebles privados, compatibilizando la necesaria estabilidad del marco normativo con los requerimientos inherentes al desarrollo dinámico de la ciudad.

Algunas de las modificaciones vienen impuestas por los cambios en las legislaciones autonómicas y estatales de los últimos años, tanto urbanísticas como sectoriales.

Efectivamente, en lo que se refiere a la normativa autonómica, las disposiciones que sobre procedimientos de tramitación establece la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el capítulo III de su título IV constituyen una referencia obligada para la nueva ordenanza.

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

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

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

Por otro lado, la experiencia de los últimos años demuestra que el importante volumen de solicitudes de licencia en el municipio de Madrid, unido a las dificultades intrínsecas que surgen en cada procedimiento, ha ocasionado que muchos de los órganos gestores no hayan podido evitar la excesiva complejidad en la tramitación de los expedientes y la dilatación en los plazos de resolución. Se impone, en consecuencia, la necesidad de dar solución a estos problemas, simplificando los procedimientos y reduciendo estos plazos.

Finalmente, la nueva ordenanza aspira a modernizar la gestión, buscando la máxima colaboración entre la Administración y el ciudadano con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver los procedimientos de licencia urbanística dentro de los plazos previstos en función del tipo de licencia que se haya solicitado.

La Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas se estructura en dos títulos, y consta de 59 artículos, una disposición transitoria y cuatro disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y una disposición final.

El título I, titulado Disposiciones generales, incluye novedades sustanciales con respecto a las ordenanzas precedentes. En primer término, una de las piedras angulares de la nueva regulación es la creación de una licencia urbanística única que autorice todos los actos de edificación y uso del suelo que se puedan producir en una misma actuación, entendiendo que si la pretensión del solicitante es única, la respuesta de la Administración Municipal debe ser, por tanto, también única. Se sustituyen así los siete tipos de licencia previstos en la ordenanza de 1997.

La ordenanza adopta el criterio de que en ningún caso cuestiones accesorias o parciales impidan la concesión de la licencia para la actuación principal. A tal efecto, se introducen mecanismos de flexibilización, tales como los programas de autorizaciones o la aprobación de proyectos parciales cuando se asegure la viabilidad urbanística del conjunto bajo la condición legal resolutoria de obtención de la licencia definitiva, que se producirá cuando se haya comprobado la adecuación de la realidad a la licencia concedida.

Por primera vez se hace una relación completa de los actos que no precisan de licencia urbanística, incluyendo, además de los establecidos en las leyes, las pequeñas obras de mejora de los acabados de las viviendas y locales, por entender que la intervención de la Administración en la actividad de los vecinos debe ser proporcional a la trascendencia de las obras.

Constituye otra novedad la determinación del alcance del control de legalidad que la tramitación de la licencia supone, evitando tanto su utilización de manera genérica e indeterminada como la reproducción de controles que corresponden a otras Administraciones o sobre materias que son ajenas a la ordenación urbanística.

La idea de promover una Administración que colabore de forma positiva con el solicitante se plasma en la incorporación de la consulta urbanística especial, en la que el órgano encargado de conceder la licencia responde al proyectista acerca de las dudas concretas que se le planteen, pudiendo proponer soluciones alternativas.

Se pretende así evitar posteriores requerimientos y alcanzar mayor transparencia en las interpretaciones normativas.

También se sientan las bases para la implantación de una administración urbanística electrónica, para la aplicación de técnicas de calidad en los servicios y para la creación de un registro general de licencias urbanísticas o una ventanilla única de licencias en colaboración con otras Administraciones Públicas.

En el título II, Procedimientos de tramitación de licencias, se incluye por primera vez una relación de derechos y deberes de los interesados en concordancia con la establecida en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El procedimiento de obtención de licencia por actuaciones comunicadas adquiere una dimensión muy superior a la que tenía hasta ahora, al incluir las pequeñas obras y gran parte de las nuevas implantaciones de actividades en locales. La eliminación de trámites innecesarios para este tipo de actuaciones sencillas que no requieren controles suplementarios, permite dedicar la mayor parte de la capacidad de los servicios municipales al análisis y control de las solicitudes que comportan una mayor complejidad.

Se regula también un procedimiento simplificado, que va a permitir la implantación de actividades de tamaño medio en locales, conjuntamente con las obras para acondicionarlos, mediante un sencillo procedimiento con un plazo de resolución de un mes, transcurrido el cual la licencia puede entenderse concedida por silencio administrativo positivo, si concurren las demás circunstancias establecidas para ello. Incluso cuando se solicite la implantación de una de estas actividades sin obras y se presente con la solicitud la respuesta a una consulta favorable a la implantación del uso, se producirá una licencia provisional instantánea.

Por el procedimiento ordinario se tramitarán todas las actuaciones que tienen verdadera significación urbanística o medioambiental y las que pueden afectar a la seguridad o al patrimonio arquitectónico protegido, por lo que todas ellas deberán ser proyectadas y dirigidas por un técnico competente.

En la modalidad de procedimiento ordinario abreviado, el plazo para el otorgamiento es de dos meses, pero si en ese plazo la Administración Municipal no da respuesta a la solicitud, se produce una licencia provisional, que autoriza a ejecutar las obras bajo el directo control de los servicios técnicos municipales tanto durante la obra como una vez finalizada ésta, no adquiriendo la condición de definitiva sin un acta de conformidad municipal final.

En el procedimiento ordinario común las obras no pueden iniciarse sin licencia urbanística. El plazo para la concesión es de tres meses. Transcurrido el mismo la licencia puede entenderse concedida por silencio administrativo positivo, en los términos previstos en la legislación urbanística. Sin embargo en esta modalidad se introduce la posibilidad de aprobación de proyectos parciales siempre que se asegure la viabilidad urbanística del conjunto sometida a la condición legal resolutoria de obtención de la licencia definitiva, previa comprobación de la adecuación de las obras realizadas a la licencia concedida. En cualquier caso, en el plazo de dos meses desde su finalización, las obras deberán superar una inspección de los servicios técnicos municipales con acta de conformidad favorable, lo que autorizará la ocupación y funcionamiento del edificio y la actividad.

En lo que respecta a las órdenes de ejecución y a la disciplina urbanística, tradicionalmente incluidas en la ordenanza, se ha optado por hacer una remisión genérica a la normativa estatal o autonómica, sobre todo a la Ley del Suelo de la Comunidad, considerando que no es necesario reproducir una regulación que está perfectamente definida en un texto legal de orden superior. En el mismo sentido se ha actuado con respecto a los regímenes sancionadores de aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control medioambiental o al de otras actuaciones sometidas licencias de naturaleza distinta a la urbanística, pero que se concedan conjuntamente con la misma.

Por último, se ha incorporado una disposición transitoria que posibilita la aplicación de esta ordenanza a las solicitudes de licencia que hayan superado el plazo de resolución vigente en la fecha de dicha solicitud, con el objeto de que puedan ser beneficiarias de las ventajas que supone la nueva tramitación.

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Capítulo 1 . Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular la tramitación de los procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid.

2. La ordenanza desarrolla la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación de la edificación, así como las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Artículo 2. Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de "Licencia urbanística del Ayuntamiento de Madrid", cualquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.

3. En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las condiciones técnicas

y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

4. Aprobado el modelo oficial de la licencia urbanística, será publicado en el "Boletín del Ayuntamiento de Madrid".

Artículo 3. Actos sujetos a licencia urbanística.

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

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

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

c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino, con la excepción establecida en el artículo 4.g).

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

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

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

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

h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

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

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

K) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

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

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

n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.

ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.

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

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

t) Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 4. Actos no sujetos a licencia urbanística.

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

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

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

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

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

e) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Madrid en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicios de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

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

g) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

h) Los cambios de titularidad de las licencias urbanísticas, para lo cual bastará la mera comunicación a que alude el artículo 22 de esta ordenanza.

i) Las obras de apuntalamiento de construcciones declaradas en ruina.

Artículo 5. Órganos competentes para otorgar licencias.

Corresponde al alcalde u órgano municipal en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 6. Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística.

El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades o Administraciones Públicas.

Artículo 7. Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las Administraciones Públicas.

1. Los actos promovidos por la Administración Autonómica o por la Administración General del Estado, urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, se ajustarán a los procedimientos establecidos en la correspondiente legislación estatal o autonómica.

2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del control y cumplimiento íntegro de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 8. Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.

2. Cuando para la adopción del acuerdo de concesión o autorización se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o los documentos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos, la licencia se entenderá otorgada por el propio acuerdo. Del mismo se deberá dar traslado para su conocimiento al órgano urbanístico competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

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

Artículo 9. Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previa a la licencia urbanística.

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

Artículo 10. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística.

1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.

5. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se otorgarán sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

6. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno.

En el caso anterior la licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

Capítulo 2 . Información urbanística e instrumentos para la modernización en la tramitación de procedimientos

Artículo 11. Servicios de asesoramiento e información urbanística.

1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante una determinada solicitud de licencia

2. Los servicios de asesoramiento e información de licencias urbanísticas estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 12. Consulta urbanística común.

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. La consulta se presentará en documento normalizado y será contestada en el plazo de quince días, salvo que requiera el informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá producirse en el plazo de quince días a partir de la fecha de recepción del mismo.

3. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

4. Cuando la consulta se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el documento que se expida se denominará cédula urbanística, regulándose en todos sus aspectos por la Ordenanza Especial Reguladora de la Cédula Urbanística.

Artículo 13. Consulta urbanística especial.

1. Los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales para resolver las dudas de interpretación que les pueda suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

2. La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. En todo caso, la documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente, y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma. Asimismo, deberá ser sometida a informe de la Comisión Institucional de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico en aquellos casos que sea exigible.

3. Si ninguna de las propuesta técnicas fuese conforme a la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales podrán colaborar con el solicitante señalando las modificaciones precisas.

4. Las contestaciones a estas consultas, acompañadas en su caso de los planos en los que quede reflejada la propuesta aceptada, serán vinculantes para la Administración Municipal en la correspondiente licencia urbanística, siempre que no se modifique la normativa aplicable, en cuyo caso la resolución de la solicitud de licencia podrá apartarse de ella, motivándolo debidamente. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales.

5. La contestación de la consulta deberá producirse en el plazo de un mes, salvo que requiriese informes preceptivos de otros servicios municipales, que deberán producirse en un plazo de diez días a contar desde la fecha de recepción por el órgano que debe emitir el informe. En todo caso el plazo máximo no deberá exceder de cuarenta días desde el día siguiente a la fecha de registro de entrada de la solicitud de consulta.

6. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 14. Alineación oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

de 1997, 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 para cada zona por el Plano de Ordenación del referido Plan 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 competente, 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 aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe aproximado de los gastos de urbanización, si los hubiera.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de quince días. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano a escala 1:500, realizado sobre "Cartografía Digital de Madrid (CDM)" del Ayuntamiento de Madrid en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, y fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal. Este plano deberá ser visado por el colegio oficial correspondiente.

b) 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. Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en dos vértices próximos de la Red Topográfica de Madrid. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida.

5. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

6. Cuando entre la documentación a aportar para cada tipo de licencia según los anexos de la ordenanza, figure la alineación oficial, tan solo deberá acompañarse con carácter preceptivo en suelo urbano consolidado. No será preceptiva su aportación en el suelo procedente de un Estudio de Detalle, Delimitación de Unidad de Ejecución o aprobación de Proyecto de Compensación, Reparcelación, Expropiación o Urbanización.

Artículo 15. Administración urbanística electrónica.

El Ayuntamiento potenciará la Administración Urbanística Electrónica con la finalidad de que las actuaciones procedimentales y gestiones administrativas puedan realizarse, tanto por los servicios municipales, como por los interesados a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, con plena validez jurídica y total confidencialidad.

Artículo 16. Calidad de los servicios.

1. En todos los servicios municipales encargados de la tramitación de las licencias se implantarán sistemas de mejora de la calidad de los servicios, evaluando y publicando periódicamente los resultados obtenidos.

2. Asimismo podrán aprobarse cartas de servicios que detallarán los compromisos de calidad ante los ciudadanos.

3. Por los servicios competentes para la tramitación de licencias urbanísticas se elaborarán con carácter anual estadísticas que contengan datos referentes a las mismas y todas aquellas circunstancias que puedan ser de interés urbanístico. Los datos podrán ser conocidos por todas las personas y entidades que los soliciten.

Artículo 17. Registro General de Licencias Urbanísticas.

En los términos que reglamentariamente se establezca, se creará el Registro General de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid en el que se inscribirán todas las licencias urbanísticas concedidas, cuyo acceso será público para los interesados en su consulta, según los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 18. Servicio integral de licencias.

1. Cuando la obtención de las licencias urbanísticas municipales requiera autorización previa o informe determinante de otra Administración Pública podrá crearse un servicio de tramitación integral del que formen parte las distintas Administraciones Públicas con el fin de conseguir mayor celeridad y eficacia en la tramitación.

2. El servicio integral de tramitación de licencias urbanísticas previsto en el apartado anterior se aplicará dentro del ámbito municipal, en todas aquellas licencias que se determinen en su caso.

Capítulo 3 . Régimen jurídico de las licencias urbanísticas

Artículo 19. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

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

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

4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Artículo 20. Vigencia de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.

3. El titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras. En el caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo o firmada por la dirección facultativa y visada por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 21. Prórroga de las licencias urbanísticas.

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Artículo 22. Transmisión de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende transmitir.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos "intervivos" o "mortis causa" no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del trasmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objetos de inscripción registral.

3. El titular recibirá, en un plazo de veinte días, un documento acreditativo de la transmisión diligenciado por los órganos que tienen atribuida la función de fe pública de los actos de los órganos unipersonales o persona en quien delegue, que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.

4. Para la transmisión 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.

5. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser obligatoriamente comunicados al órgano medioambiental en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión. La citada comunicación deberá adjuntarse a los documentos indicados para la transmisión de la licencia urbanística.

6. En el caso de actividades de espectáculos públicos y recreativas, quedará suspendida la trasmisión de las licencias municipales cuando exista expediente sancionador en curso que dé lugar al cese o clausura hasta que el mismo se resuelva.

A tal efecto se realizarán las pertinentes comunicaciones entre los distintos servicios municipales que intervengan en la tramitación del expediente sancionador que dé lugar al cese o clausura y en el de la transmisión de la licencia.

Artículo 23. De las modificaciones de las licencias urbanísticas.

1. Durante implantación o ejercicio de las actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio.

2. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

4. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

5. Durante la ejecución de las obras autorizadas no precisarán modificación de licencia las variaciones en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio, sin perjuicio de su constancia documentada en el expediente.

6. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

Artículo 24. Caducidad de las licencias urbanísticas.

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 un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se cumpliese el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

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

2. La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

4. La solicitud de rehabilitación de la licencia caducada, podrá otorgarse 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 25. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.

1. En los edificios, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta por resultar disconformes con el nuevo planeamiento, sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

2. No obstante lo anterior, se podrá conceder licencias para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquélla.

3. Las licencias que se concedan en infracciones urbanísticas prescritas describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 26. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta ordenanza según la actuación de que se trate, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.

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

TÍTULO IIProcedimientos de tramitación de licencias urbanísticas

Capítulo 1 . Régimen jurídico de los procedimientos

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 27. Normativa aplicable.

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

Artículo 28. Principio de celeridad procedimental.

Los procedimientos regulados en esta ordenanza municipal, están sometidos al principio de celeridad, y se impulsarán de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos aquellos que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

Artículo 29. Derechos de los interesados.

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

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

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

3. A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística.

4. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.

5. A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

6. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamenten.

7. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos municipales.

Artículo 30. Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán los deberes siguientes:

1. Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente ordenanza.

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

3. Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.

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

5. Colocar en lugar donde se vaya a realizar la actuación urbanística, en el punto de mayor visibilidad desde el exterior, cartel informativo de la solicitud y descripción básica de las obras para las que se solicita licencia.

6. Cuando sea concedida la licencia, en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer también de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra, de ejecución de la obra, del coordinador de seguridad y salud, y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

7. Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de obras.

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

Artículo 31. Tipos de procedimientos.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitarán por los procedimientos de actuaciones comunicadas, procedimiento simplificado y procedimiento ordinario (común o abreviado), regulados en el capítulo 3 del presente título.

Artículo 32. De las licencias urbanísticas y los procedimientos de control ambiental.

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

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

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

4. En el caso de las actividades sometidas a procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal, el órgano ambiental competente será el que se establezca por el decreto de organización de los Servicios Administrativos del Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de lo dispuesto para las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal.

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

6. En el anexo III de la presente ordenanza, se concreta el alcance del ámbito de aplicación del procedimiento de evaluación ambiental de actividades en los apartados que se indican del anexo V de la Ley 2/2002, de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para una aplicación uniforme de los mismos. El resto de apartados se aplicarán en su contenido literal.

Artículo 33. Coordinación de actuaciones.

Se tramitará conjuntamente la licencia de actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local.

Artículo 34. Programa de autorizaciones por partes autónomas.

1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento ordinario, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra.

2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquéllas.

3. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de las mismas.

4. Junto con la solicitud de licencia urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado. Si en el plazo de un mes no se ha producido respuesta municipal, se entenderá que no se ha convenido la producción de autorizaciones parciales, lo cual deberá ser comunicado al solicitante, motivando las causas.

5. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización.

6. Sin necesidad de establecer un programa de autorización por partes autónomas de la obra, previa solicitud del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá autorizarse en el plazo de diez días el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención si a juicio de los servicios técnicos municipales es previsible el futuro otorgamiento de la licencia municipal y siempre que estas actuaciones estén previstas en el proyecto técnico.

Artículo 35. Licencia para la obra principal condicionada a la aprobación de proyectos parciales.

Cuando con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse licencia para las obras principales, condicionada a la aprobación de los proyectos o documentos parciales, que deberán ser aprobados previamente a la comunicación para la primera ocupación, a excepción del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones en el interior de los edificios, que deberá ser aprobado antes del inicio de las obras.

Artículo 36. Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.

Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquélla y cuya concesión este atribuida a la misma autoridad, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.

SECCIÓN SEGUNDA

Documentación

Artículo 37. Documentación.

1. Para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística deberá aportarse la documentación que se indica en el anexo I de esta ordenanza, según el tipo de actuación solicitada.

2. Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.

3. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de los establecidos en los anexos de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada Ley para poder realizar la Declaración de Impacto Ambiental o el Informe de Evaluación Ambiental y, en su caso, con la que determine la Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal.

4. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

Artículo 38. Los proyectos técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Los proyectos técnicos pueden clasificarse en proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, que deberá venir firmado por el técnico que la propia Ley establece, y otros proyectos técnicos para actuaciones urbanísticas no contempladas en dicha Ley, en los casos establecido en esta ordenanza. Cuando sea exigible, el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico, según proceda, formará parte del proyecto técnico.

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

3. Los proyectos técnicos, visados por el colegio oficial correspondiente, deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

Artículo 39. Estudio de seguridad y salud.

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

Artículo 40. Medios de presentación de documentos.

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos podrá efectuarse en papel o en soporte informático, electrónico o telemático de acuerdo con lo que se establezca por el Ayuntamiento de Madrid para la utilización de las nuevas tecnologías.

Capítulo 2 . Disposiciones comunes relativas a la tramitación de los procedimientos

SECCIÓN PRIMERA

Iniciación

Artículo 41 . Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

:3. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada, y dentro del mismo informarán a los administrados de la fecha en que aquélla ha sido recibida, del plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Artículo 42. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. En el plazo de diez días indicado en el artículo anterior, si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera 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 previa resolución.

2. Transcurrido el plazo referido sin realizar el requerimiento de subsanación y mejora de solicitud, se entenderá como fecha de inicio del expediente a todos los efectos la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

SECCIÓN SEGUNDA

Instrucción del procedimiento

Artículo 43. Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

3. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

4. En el caso de solicitudes sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, la documentación completa será remitida al órgano ambiental municipal para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades.

En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se remitirá a la Comunidad de Madrid la documentación ambiental correspondiente y se suspenderá el otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.

Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas a estudio caso por caso, conforme

determina el artículo 5 de la Ley 2/2002, junto con la solicitud deberá acompañarse la decisión del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid sobre si la actuación debe o no someterse a un procedimiento de control medioambiental y, en caso afirmativo, a cual de los definidos en la Ley debe hacerlo.

5. Será necesario informe de viabilidad comercial del Área de Gobierno de Economía y Participación Ciudadana en aquellas actividades industriales de comercio al por mayor y almacenaje de distribución de productos de consumo directo por el público en general que pretendan instalarse en zonas de uso característico residencial.

Artículo 44. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento, por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.

3. Si el solicitante no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

4. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, la licencia será denegada.

SECCIÓN TERCERA

Resolución del procedimiento

Artículo 45. Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

b) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta ordenanza para cada tipo de procedimiento, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Artículo 46. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos en el plazo máximo de quince días para las actuaciones comunicadas, un mes en el procedimiento simplificado, dos en el ordinario abreviado y tres en el procedimiento ordinario común.

2. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver, con la particularidad establecida en el artículo 42.2.

Artículo 47. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o

patrimoniales, se entenderá denegada.

b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo. Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse Declaración de Impacto Ambiental o Informe de Evaluación Ambiental de Actividades. En estos casos, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver sin que se haya emitido Declaración o Informe, se deberán entender desestimadas las licencias por silencio administrativo.

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

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo, facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

Capítulo 3 . Disposiciones particulares de cada procedimiento

SECCIÓN PRIMERA

Licencias por actuaciones comunicadas

Artículo 48. Definición.

1. Por este procedimiento se tramitarán las licencias de aquellas actuaciones que por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica sea suficiente un control inmediato para determinar su adecuación a la normativa aplicable.

2. Para legitimar las actuaciones bastará comunicar a la Administración Municipal la intención de llevarlas a cabo con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en que pretenda realizarse, junto con la documentación completa exigida para cada una de ellas.

Artículo 49. Ámbito de aplicación.

Bastará la comunicación previa a los servicios municipales para la realización de las actuaciones urbanísticas siguientes:

1. Los cambios de actividad en locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, con las obras precisas para ello, 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 o se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.

c) Que las obras precisas estén entre las que podrían tramitarse como actuaciones comunicadas.

d) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Plan 2. Implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas, sin obras o con obras de las que pueden ser tramitadas por acto comunicado, siempre que no alteren las condiciones básicas de prevención de incendios del edificio.

2. Implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas, sin obras o con obras de las que pueden ser tramitadas por acto comunicado, siempre que no alteren las condiciones básicas de prevención de incendios del edificio.

3. Nueva implantación o modificación de las actividades indicadas en el anexo II de esta ordenanza, sin obras o

con obras de las que pueden ser tramitadas por acto comunicado.

4. Obras de conservación, incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que no afecten a edificios catalogados, con excepción de que lo sean en su nivel 3, grado ambiental y que las obras no se realicen en un elemento expresamente protegido.

5. Obras de acondicionamiento de carácter puntual en locales y viviendas, en los mismos edificios del apartado 4, que aun afectando a su distribución interior no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros, afecten a su estructura, ni se trate de edificios fuera de ordenación absoluta u obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.

6. Obras exteriores en los mismos edificios del apartado 4 que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.

7. Obras de restauración en los mismos edificios del apartado 4, incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que no afecten a elementos estructurales ni supongan un cambio de los materiales de acabado de la fachada.

8. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.

9. Limpieza de solares.

10. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

11. Apertura de zanjas y calas en terrenos privados. La obtención de la licencia de las que se realicen en terreno de dominio público se ajustará a lo establecido en su ordenanza específica.

12. Vallado de obras, fincas o solares que no requieran cimentación.

13. Instalación de andamiaje, maquinaría, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros.

14. Ocupación provisional por aparcamientos en solares vacantes.

15. Instalación de antenas calificadas como inocuas en la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Urbanísticas de la Instalación y Funcionamiento de Elementos y Equipos de Telecomunicaciones, salvo que se pretendan instalar sobre elementos protegidos de edificios catalogados.

16. La tala de árboles y masas arbóreas que no estén incluidas o ubicadas en áreas, elementos protegidos o Catálogos de Árboles Singulares, cuando previamente hayan obtenido la autorización de tala que establece la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 50. Tramitación del procedimiento.

1. La comunicación deberá efectuarse en documento normalizado acompañado de la documentación que para cada actuación concreta se especifique.

2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 3.a) de este artículo.

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

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en plazo no superior a diez días, se notificará al solicitante la necesidad de que

ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

b) La Administración Municipal, dentro de los quince días siguientes a la comunicación, podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento urbanístico. Si la inadecuación al ordenamiento es puntual y no compromete el resto de la actuación, la orden se limitará a las obras, instalaciones u otros aspectos que lo incumplan.

c) En el caso de que no se haya atendido la orden y se esté realizando la actuación la Administración Municipal, dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo indicado en el apartado anterior deberá dictar la orden de ejecución que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o los actos a la ordenación urbanística. La orden que se dicte producirá los efectos propios de la licencia urbanística.

4. Transcurrido el plazo de quince días, la comunicación efectuada producirá los efectos de licencia urbanística, debiendo entregar al solicitante un documento descriptivo de la misma. El mismo indicará aquellos aspectos puntuales cuya realización ha quedado prohibida, al aplicar la medida que establece el segundo párrafo del apartado b).

SECCIÓN SEGUNDA

Procedimiento simplificado

Artículo 51. Definición.

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que no precisen proyecto técnico para ser definidas por tener una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en el de la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.

No obstante, una declaración suscrita por técnico competente, visada por el colegio profesional correspondiente, hará constar que la actuación urbanística que se solicita se adecua a la normativa que le es de aplicación.

Artículo 52. Ámbito de aplicación.

Se tramitarán por este procedimiento la nueva implantación y modificación sustancial de las actividades a las que el anexo II de esta ordenanza les asigne expresamente el mismo, siempre que no se realicen obras o las solicitadas puedan ser tramitadas como actuación comunicada o estén incluidas en el artículo 4.g).

Artículo 53. Tramitación del procedimiento.

1. La Administración Municipal deberá resolver sobre la solicitud en el plazo de un mes desde el inicio del procedimiento.

2. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse una sola vez por requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud.

3. La ausencia de notificación dentro del plazo de resolución expresa comportará la concesión de la licencia definitiva por silencio administrativo positivo.

4. No obstante, aun con su autorización mediante licencia expresa o por silencio, las actividades y las obras mientras persistan estarán sujetas a inspección municipal, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito los reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que deberán ser cumplimentados; a estos efectos se deberá indicar la fecha de inicio prevista para las obras. Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de protección de la legalidad urbanística, así como de los sancionadores que correspondan, si transcurridos los plazos no se hubieran cumplimentado.

5. La mera presentación de la solicitud con la documentación completa comportará automáticamente la autorización provisional para la implantación y desarrollo de la actividad cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que la implantación o modificación de actividad no precise ejecución de obras de clase alguna.

b) Que se aporte consulta previa del Ayuntamiento acreditando la legalidad del uso de la actividad.

SECCIÓN TERCERA

Procedimiento ordinario

Artículo 54. Definición.

1. Se tramitarán mediante procedimiento ordinario aquellas solicitudes de licencia para actuaciones urbanísticas que requieran proyecto técnico para ser definidas, aprobadas y ejecutadas. Según el tipo de proyecto se diferenciarán las modalidades de procedimiento ordinario común y abreviado.

2. Se tramitarán por el procedimiento ordinario común las actuaciones urbanísticas que precisen proyecto de obras de edificación según la legislación general de ordenación de la edificación y en todo caso las que se indican en el apartado 1 del siguiente artículo.

3. Seguirán la tramitación del procedimiento ordinario abreviado aquellas actuaciones que requieran otro tipo de proyecto técnico según la legislación sectorial aplicable y en todo caso las que se indican en el apartado 2 del siguiente artículo.

Artículo 55. Ámbito de aplicación.

1. Por el procedimiento ordinario común se tramitarán todas aquellas actuaciones urbanísticas que contengan la realización de las siguientes obras de forma independiente o conjuntamente con la actividad a la que sirvan:

a) Obras de Nueva Edificación, que incluye las de sustitución, de nueva planta, de ampliación y obras especiales referidas en las Normas Urbanísticas del Plan General. Se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras en los edificios:

b).1. Obras de restauración que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.

b).2. Obras de conservación que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.

b).3. Obras de consolidación.

b).4. Obras de acondicionamiento general en todos los casos, y en los restantes casos cuando afecten a edificios catalogados nivel 1, 2 y grado parcial del nivel 3, o a elementos protegidos de edificios catalogados en el grado ambiental del nivel 3.

b).5. Obras de reestructuración general y parcial.

b).6. Obras de reestructuración puntual que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.

b).7. Obras exteriores que afecten a los elementos protegidos de edificios catalogados.

b).8. Obras de reconfiguración.

b).9. Obras de acondicionamiento que supongan la modificación del uso del edificio, con excepción de las que afecten a un solo local.

b).10. Cualquiera de la obras en los edificios cuando, de forma individual o conjunta, alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumétrica o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras de demolición.

d) La tala de árboles, de vegetación arbustiva o de árboles aislados y que estén incluidas o ubicadas en las áreas o elementos protegidos, o en el Catálogo de Árboles Singulares.

e) Cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes que se ubiquen en las colonias históricas o en parcelas incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

f) Construcción de presas, balsas, obra de defensa y corrección de cauces públicos y en general cualquier tipo de obra que afecte a la configuración del territorio.

2. Se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado, las solicitudes de licencia urbanísticas que precisen de un proyecto técnico para su definición y que no estén incluidas en el número anterior. Se incluirán las obras y actividades siguientes:

a) La nueva implantación y modificación sustancial de actividades o realización de otras actuaciones urbanísticas sometidas a la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid o a control integrado de la contaminación, con cualquier obra no incluida en el punto 1.

b) La nueva implantación o modificación sustancial de actividades incluidas en el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones con cualquier obra no incluida en el punto 1, con la excepción de las salas de exposiciones o conferencias y gimnasios. La denominación de la actividad se ajustará a la terminología del citado Catálogo.

c) La nueva implantación o modificación sustancial de actividades incluidas en la tabla del anexo II que por su naturaleza, aforo o dimensiones requieran la definición de sus condiciones de prevención de incendios mediante un proyecto técnico, con cualquier tipo de obras no incluidas en el punto 1.

d) Obras de reestructuración puntual que no afecten a elementos protegidos.

e) Obras de acondicionamiento consistentes en la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, con la adopción de las medidas correctoras precisas, cuando puedan suponer molestias, nocividad o insalubridad para los vecinos potencialmente afectados, salvo que se pretendan instalar sobre elementos protegidos de edificios catalogados, entre las que se pueden incluir:

- Cualquier equipo autónomo de climatización con potencia unitaria nominal de refrigeración mayor de 12.500 frig/hora.

- Sistemas de climatización con torre de refrigeración o condensadores evaporativos.

- Sistemas centralizados de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

- Instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.

- Cocinas industriales y hornos, generadores de calor y cualquier equipo o maquinaria que precisen reglamentariamente chimenea para la evacuación de humos, gases y olores.

- Instalaciones de equipos de reproducción audiovisual cuando puedan suponer molestias para los vecinos potencialmente afectados.

f) Obras de restauración, conservación, acondicionamiento y exteriores no incluidas en procedimientos anteriores.

g) Parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios no incluidas en

proyectos de parcelación.

h) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos, que no estén ubicadas en áreas o elementos protegidos.

j) Construcciones de piscinas y edificaciones auxiliares anejas.

k) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

l) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicación no incluidos en el procedimiento de actuación comunicada.

m) Obras de urbanización no incluidas en los proyectos de urbanización previamente aprobados.

n) Cualquier tipo de obras que suponga incrementar el número de viviendas en un edificio existente, incluidas las resultantes de transformar locales en viviendas.

ñ) Aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, y que no requieran proyecto de obras de edificación según lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

o) Cualquier implantación de actividad en edificio de viviendas que pretenda ejercer su actividad entre las veintitrés horas y las siete horas del día siguiente.

p) Cualquier obra de las que procedería tramitar como actuación comunicada cuando precise la colocación de andamios, maquinaria, grúas o apeos que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita dejar libres para el paso 120 centímetros.

Artículo 56. Tramitación del procedimiento ordinario.

1. El desarrollo del procedimiento se ajustará a las normas comunes establecidas en esta ordenanza.

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

3. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos exigidos o si la documentación está incompleta, se aplicará lo dispuesto en el artículo 42 de la presente ordenanza.

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

5. Quedarán sometidas a información pública las actuaciones que determina la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con las garantías que la misma establece para los distintos procedimientos medioambientales y las incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. La iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días indicados en el apartado anterior. El plazo de información pública interrumpirá el cómputo de los plazos para dictar resolución expresa.

6. Una vez completa la documentación, con los correspondientes informes, se emitirá un único informe técnico y el correspondiente jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos en el artículo 45 de la presente ordenanza.

7. El transcurso del plazo máximo fijado para la resolución podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, que deberá notificarse en el mes siguiente a su presentación. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación incluyendo

advertencia expresa de caducidad del procedimiento por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.

8. Si el interesado no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

Artículo 57. Transcurso de plazos sin requerimiento o resolución.

1. En las actuaciones tramitadas por el procedimiento ordinario común, transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipal, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de solicitud, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación, conforme con las reglas establecidas en el artículo 47 de la presente ordenanza.

2. En las actuaciones tramitadas por el procedimiento ordinario abreviado, el transcurso de dos meses sin practicar el requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada o desde el cumplimiento del requerimiento que en tal sentido se haya formulado, supondrá automáticamente la concesión de la licencia urbanística provisional para la ejecución de la actuación pretendida, bajo las condiciones legales establecidas en el artículo siguiente.

3. En ambos casos, si la actuación está sometida a algún procedimiento de control medioambiental, los plazos y consecuencias del silencio administrativo de los mismos serán los establecidos en la Ley Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y suspenderán el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado o se produzca por silencio administrativo.

Artículo 58. Especialidad del procedimiento ordinario abreviado: la licencia provisional y definitiva.

1. Solamente en los casos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior se producirá automáticamente la licencia provisional para la ejecución de la actuación pretendida bajo las condiciones legales siguientes:

a) Supervisión y comprobación de la actuación por los servicios técnicos municipales, a cuyos efectos el solicitante deberá indicar la fecha de inicio de las obras.

b) La responsabilidad solidaria del promotor, constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de la obra y su ejecución, respecto de su conformidad con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

c) Durante la ejecución o desarrollo de la actuación urbanística deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen.

2. En estos casos será preceptivo un acto de comprobación final por los servicios técnicos municipales para acreditar la adecuación de la actuación al ordenamiento aplicable. La declaración de conformidad bastará para el otorgamiento de la licencia definitiva, que incluirá la de ocupación y funcionamiento en el caso de que la actuación la precisase. El procedimiento para su otorgamiento será el establecido en el apartado segundo del artículo siguiente.

Artículo 59. Licencia de primera ocupación y funcionamiento: actos de comprobación.

1. La licencia de primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento se tramitará dentro del procedimiento de concesión de licencia, y se ajustará a las prescripciones siguientes:

a) Una vez terminada la actuación y antes de la recepción de ésta por el promotor, deberá comunicarse el

certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa visada por el colegio profesional correspondiente. Además, deberá acompañarse de la acreditación de haber presentado el Plan de Autoprotección, los seguros de responsabilidad civil y el contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios en aquellos casos que la reglamentación específica los requiera.

b) Los servicios municipales practicarán, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, una inspección final con acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso, y la actividad a la que vayan a ser destinadas.

c) En el supuesto de que la declaración fuera de disconformidad, se notificará al interesado para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales en el plazo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

d) La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para autorizar la licencia de primera ocupación y funcionamiento, que deberá resolverse en el plazo máximo de un mes desde el levantamiento del acta de inspección. La misma habilitará, en su caso, para la puesta en funcionamiento de la actividad.

e) Transcurridos dos meses desde la comunicación de la certificación final de las obras debidamente cumplimentadas y el resto de documentación indicada en el apartado a) sin que se haya realizado la inspección o resuelto expresamente sobre la licencia de primera ocupación y funcionamiento quedará automáticamente concedida por silencio administrativo.

f) La licencia de primera ocupación y funcionamiento, en el caso de no haberse acreditado todas las restantes autorizaciones o concesiones administrativas que, en su caso, fuesen exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

3. Quedarán sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación en viviendas de locales comerciales y las nuevas implantaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario en cualquiera de sus modalidades.

4. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación y funcionamiento no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

5. La licencia de primera ocupación y 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 causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

6. En los casos que sea preceptivo no podrá entregarse la licencia de primera ocupación y funcionamiento sin el previo depósito del libro del edifico y la declaración de alteración catastral correspondiente en el registro del órgano que resuelva sobre la licencia.

7. La licencia de funcionamiento que establece la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid para los locales y establecimientos de actividades incluidas dentro de su ámbito de aplicación se concederá en el mismo acto que la de primera ocupación y funcionamiento, por lo que la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por la Ley y sus normas de desarrollo.

8. En el ejercicio de la potestad de inspección urbanística y con la finalidad de poder hacer un seguimiento de los distintos estados de la edificación, en las obras de nueva edificación y reestructuración total, el titular de la licencia deberá comunicar, con una antelación mínima de quince días, los estados de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra. La notificación se realizará en impreso normalizado que deberá venir firmado por le director de la obra.

Serán preceptivas las visitas de los servicios municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización, que coincidirá con la precisa para la concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento. El resto serán facultativas.

De todas ellas se levantará acta con los contenidos y efectos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el resto de las obras las inspecciones urbanísticas se ajustarán a lo dispuesto en la citada Ley.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística e infracciones urbanísticas y su sanción, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.

Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental también quedarán sujetas al régimen disciplinario que establece la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones que se encuentren sometidas a otra autorización o licencia municipal específica, que se concedan simultáneamente dentro del procedimiento de licencia urbanística, tal como establece el artículo 36 de esta ordenanza, quedarán sujetas en su caso a los regímenes sancionadores específicos de dichas autorizaciones o licencias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se extenderá el régimen jurídico de las órdenes de suspensión de actos de edificación y uso del suelo a las órdenes de cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística y las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la Administración Municipal. No obstante lo anterior, las órdenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

3. Las órdenes de ejecución en cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones e instalaciones, se ajustarán a lo establecido para las mismas por la legislación urbanística vigente y por las ordenanzas sectoriales aplicables.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

1. Se podrán celebrar convenios con los colegios profesionales que determinen distintos grados de colaboración en orden a la comprobación formal del contenido de los proyectos técnicos o, en su caso, la expedición de un visado especial que acredite que aquél cumple con la normativa aplicable en los procedimientos de otorgamiento de licencias.

2. En todo caso, los correspondientes convenios que se celebren, establecerán expresamente que el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde en todo caso a los órganos competentes del Ayuntamiento de Madrid que se reservarán las facultades de inspección, comprobación y restablecimiento de la legalidad.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

1. Bajo la presidencia de quien ostente la Dirección General de Gestión Urbanística, e integrada por los servicios municipales competentes en la materia, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente ordenanza se constituirá la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

2. La referida comisión tendrá entre sus finalidades las de coordinar las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la presente ordenanza, así como fijar los criterios interpretativos que con carácter general puedan plantearse en este ámbito, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales.

3. La comisión aprobará las reglas que regulen su funcionamiento interno.

4. La comisión mantendrá las oportunas relaciones de colaboración y cooperación con los colegios profesionales y agentes sociales y económicos interesados en esta materia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

Por la Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, a propuesta de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, y dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de la presente norma, se elaborará un índice de contenidos mínimos de los proyecto técnicos que deban acompañarse a las solicitudes de licencia urbanística.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. Los expedientes de concesión de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente ordenanza y no hayan superado los plazos legalmente previstos para dictar resolución, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

2. De haberse superado estos plazos, salvo que se trate de obras no admitidas o usos prohibidos por el Plan General de Ordenación Urbana, se procederá, según los casos, de la siguiente manera:

2.1. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro de las actuaciones comunicadas se tramitarán por este procedimiento, pudiendo unir en una sola actuación las obras y la actividad si se solicitaron de forma separada.

2.2. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento simplificado las licencias se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo, salvo que estén pendientes de subsanación conforme a un requerimiento efectuado. De otorgarse la licencia por silencio, procederá la realización de la inspección municipal, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que deberán ser cumplimentados.

Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de protección de la legalidad urbanística y de sanción de su infracción, si transcurridos los plazos otorgados para cumplimentar los reparos no se hubieran llevado a debido efecto.

2.3. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento ordinario abreviado, se entenderá concedida la licencia provisional. No obstante, la obra o uso deberá ser objeto de la correspondiente inspección municipal de modo previo a la expedición de la oportuna licencia definitiva. A estos efectos, concluidas las obras los interesados deberán comunicar en el plazo efectivo de un mes la finalización de las mimas en orden a realizar dicha comprobación. La presentación de esta comunicación constituye un requisito esencial de eficacia para la validez de la autorización provisional.

2.4. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento ordinario común quedarán concedidas por silencio administrativo en los términos establecidos en el artículo 57. Las actuaciones que requieran licencia de primera ocupación y funcionamiento deberán obtener ésta mediante el procedimiento establecido en el artículo 59.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de fecha 29 de julio de 1997, y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la ordenanza se producirá de la siguiente forma:

a) El acuerdo de aprobación definitiva de la presente ordenanza se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.

b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y la ordenanza se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

c) La ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. El acuerdo de aprobación definitiva y la ordenanza se publicarán además en el "Boletín del Ayuntamiento de Madrid".

ANEXO I

A. DOCUMENTACIÓN PARA ACTUACIONES COMUNICADAS Y PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

1. Documentación general

En todos los casos se aportarán los documentos siguientes:

1.1. Impreso normalizado de solicitud y características básicas de la actuación que se pretende.

1.2. Plano, croquis o fotocopia de callejero señalando la situación del edificio, parcela o solar. La dirección debe ser de conformidad con el "Callejero Municipal" del Ayuntamiento de Madrid.

1.3. Descripción suficiente de la actuación que se pretende.

Si se tratase de una nueva implantación o modificación de actividad con obras, la memoria deberá incluir la descripción de la actividad y de las obras, significando la posición del local dentro del edificio, sus accesos y comunicaciones con el mismo, la maquinaria e instalaciones fijas del local y la actividad con sus características técnicas, incluyendo cuando la naturaleza de la actividad lo justifique las de carácter sanitario, los servicios higiénicos y las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia, etcétera).

1.4. Planos o croquis, a escala, acotados, de planta y/o sección y/o alzado que reflejen el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención, que contengan, al menos, los extremos indicados en el punto anterior.

1.5. Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado.

1.6. Impreso de autoliquidación de tributos.

2. Documentación complementaria para el procedimiento simplificado

Declaración suscrita por técnico competente, visada por el colegio profesional correspondiente, en la que se haga constar que la actuación urbanística que se solicita cumple con la normativa que le es de aplicación y se ajusta a los planos y memoria que se aportan.

3. Documentación específica según el tipo de actuación

La documentación se complementará con la que en cada caso se indica para cada tipo de actuación:

3.1. Obras exteriores que afecten a la fachada del edificio: descripción fotográfica de la misma. Si únicamente afectan a la fachada de un local, croquis de las mismas en las que se puedan apreciar los salientes que se producen desde la línea de fachada.

3.2. Instalación de una muestra o banderín luminoso: justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano.

3.3 Cerramiento y vallado de solares: alineación oficial.

3.4. Instalación de antenas incluidas en artículo 31.3 de la primera Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Urbanísticas y Funcionamiento de los Elementos y Equipos de Telecomunicación: fotomontajes y simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano y certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

3.5. Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional:

3.5.1. Certificado de técnico facultativo habilitado legalmente, visado por el colegio profesional correspondiente, de su conformidad a la ordenación urbanística, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.

3.5.2. Copia de las restantes autorizaciones que fuesen precisas y, en su caso, concesiones, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

3.6. Instalación de grúas:

3.6.1. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma, visado por el colegio profesional correspondiente.

3.6.2. 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 300.000 euros.

3.6.3. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.

3.6.4. Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante la Dirección General de Industrias, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, debidamente registrada.

3.7. Andamios y plataformas elevadoras o elementos similares: dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por técnico competente, visada por el colegio profesional correspondiente.

3.8. Tala de masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados, no protegidos, que por sus características puedan afectar al paisaje:

3.8.1. Autorización expresa para la tala, referida en el artículo 209.c) de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3.9. Instalación individual de aire acondicionado: indicación de las características del equipo con su catálogo y croquis de situación de la unidad condensadora o rejilla de evacuación del aire de condensación acotado con respecto las ventanas u otros huecos existentes en la fachada y su altura sobre el suelo. Si se pretende instalar en una fachada visible desde la vía pública, además, estudio del conjunto o descripción fotografía para su integración en la fachada, señalando el punto de instalación.

3.10. Talleres o despachos profesionales domésticos: acreditación de que se trata de la vivienda habitual del solicitante y justificación en la memoria y planos de las limitaciones establecidas para la instalación y funcionamiento de estas actividades (artículo 7.3.9 de la Normas Urbanísticas del Plan General).

3.11. Actividades industriales y de almacenamiento: deberán indicarse los productos empleados y almacenados, las cantidades previsibles y, en el caso de que no sean de uso ordinario, sus características frente al fuego, carga de fuego y nivel de riesgo intrínseco.

3.12. Obras que generen residuos de construcción y demolición (RCD): el solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir.

B. DOCUMENTACIÓN PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Documentación general

En todos los casos se aportará la siguiente documentación:

1.1. Impreso normalizado de solicitud y hoja de características, debidamente cumplimentados.

1.2. Impreso de autoliquidación de tributos.

1.3. Declaración de técnico o técnicos autores de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística aplicable, que incluya el certificado de viabilidad geométrica, en su caso.

1.4. Declaración del promotor de haber colocado, en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo la actuación, cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras y actividad.

1.5. Tres ejemplares de proyecto/s técnico suscrito por técnico/ os competente/es y visados por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración, acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

a) Obras de nueva edificación para un uso o actividad determinados:

a).1. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 37.4 de esta ordenanza.

a).2. Programa de autorización por partes autónomas de la obra o la aprobación de proyectos parciales en los casos que el promotor así lo solicite.

a).3. Si se trata de edificios incluidos en el Catálogo General de Elementos Protegidos en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, descripción fotográfica en color que permita observar, en las obras de ampliación, la correcta adecuación de la ampliación a su entorno y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución.

a).4. Si se propone la mancomunidad de patios o garaje-aparcamiento, o el adosamiento, certificación registral que lo acredite.

a).5. Si la obra de nueva planta o de recuperación tipológica precisa previa parcelación, licencia de parcelación.

a).6. Si las obras que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.

a).7. Alineación oficial, cuando sea preceptiva de acuerdo con el artículo 14.6.

b) Obras en los edificios, en los supuestos indicados:

b).1. Si las obras se pretenden realizar dentro de las Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica y conlleva la excavación del terreno, se acompañará informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

b).2. Si las obras son de reestructuración general y se refieren a un edificio incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos, esté ubicado en el centro histórico, en los cascos históricos de los distritos periféricos o en las colonias históricas, se presentará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.

b).3. Cuando se trate de obras de acondicionamiento, reestructuración o consolidación en edificio

que estuviese incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos, o si no estándolo, las obras de reestructuración estuvieran incluidas en las que el artículo 1.4.8.d) ii) del PGOUM define como de reestructuración general, se presentará descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.

b).4. Cuando las obras afecten a elementos o edificios declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en cualquiera de los catálogos a que se refiere el artículo 4.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, se solicitarán tres copias de la descripción fotográfica.

b).5. Cuando se trate de obras que afecten a áreas o elementos protegidos se deberá presentar la necesaria documentación gráfica y fotográfica suficiente para demostrar en cumplimiento de las determinaciones del título IV y del título VIII, capítulos 1, 2 y 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

b).6. Cuando un expediente deba ser dictaminado por la Comisión Institucional para la protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN), podrá solicitarse por dicha comisión documentación más completa con el objeto de clarificar la descripción e identificación de lo proyectado.

b).7. Si la obra afecta a la totalidad de la fachada o parte de la misma, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.

b).8. Obras que generen residuos de construcción y demolición (RCD): el solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir.

c) Obras de demolición:

c).1. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

c).2. En los casos de demolición parcial en edificios incluidos en el Catálogo General de Elementos Protegidos o ubicados en el centro histórico del PGOUM, se presentará descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, así como la justificación de que lo que se pretende demoler son cuerpos añadidos o ligados a la ejecución de obras permitidas.

No obstante, en aquellos supuestos en los que conforme a la normativa vigente no sea necesaria la obtención de la previa licencia para proceder a la demolición de una edificación declarada en ruina, será condición indispensable aportar al expediente planos de los alzados realizados mediante levantamiento fotogramétrico, o muy detallados, de las fachadas y otros elementos arquitectónicos ornamentales interior como escaleras, corralas, etcétera.

c).3. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 37.4 de esta ordenanza.

c).4. En caso de producción de residuos procedentes de las demoliciones, acreditación de su gestión de acuerdo con la Ley 5/2003, de la Comunidad de Madrid.

2. Documentación complementaria en los supuestos indicados

2.1. Si la obra se pretende realizar dentro de las Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica y prevé la excavación del terreno, se acompañará informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2.2. Si la actividad a la que van a servir las obras, o estas mismas están sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Ambiental de Actividades, conforme establece la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberá adjuntarse la documentación que establece la normativa

ambiental vigente en cada momento (actualmente artículos 26, 28, 32 y 44 de la citada Ley), según el tipo de procedimiento de control medioambiental al que esté sometida la actuación urbanística.

En el caso de que estuviese sometida a Evaluación Ambiental de Actividades, deberá adjuntarse relación de vecinos potencialmente afectados.

2.3. Si el edificio se destina a una actividad de espectáculos públicos o recreativa, de servicios funerarios o cualquier otra que esté sometida a licencia municipal de naturaleza distinta a la urbanística y cuya concesión esté atribuida a la misma autoridad, se deberá aportar en el proyecto la documentación e información complementaria que permita resolver sobre ambas licencias.

2.4. Proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/1998, realizado de acuerdo con la normativa aplicable (Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y Orden de CTE/1296/2003, de 14 de mayo).

2.5. Proyecto de aprovechamiento de la energía solar para usos térmicos (independiente o apartado específico en el proyecto general) suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente en los casos establecidos en la Ordenanza sobre Captación de Energía Solar para Usos Térmicos.

2.6. Cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas o acreditación de haberlas solicitado.

ANEXO II . TABLA DE ASIGNACIÓN DE PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES, CON O SIN OBRAS

CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ACTIVIDADES

ACTUACIÓN COMUNICADA
- Que las obras precisas estén incluidas entre la que puede ser tramitada por Actuación Comunicada. Art. 49.
-.Que la actividad no esté sometida a algún procedimiento de control medioambiental (Ley 2/2002) o incluida en la Ley de EP y AR (Ley 17/97).
Que no precise plan de autoprotección y no tengan una ocupación teórica previsible de más de 100 personas en planta sótano ó 200 en el local o edificio.
-.Que la suma de la potencia frigorífica total instalada no supere los 8.600 Frig/hora en edificios de viviendas y 12.500 Frig/hora en edificios de otros usos sin viviendas potencialmente afectadas
-.Que la actividad no tenga funcionamiento entre las 23.00 y las 07.00 horas. cuando se sitúe en edificios residenciales
-.Que en la actividad no se elaboren alimentos.

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
-.Que las obras precisas estén incluidas entre la que puede ser tramitada por Actuación Comunicada. Art. 49.
-.Que la actividad no esté sometida a algún procedimiento de control medioambiental (Ley 2/2002) o incluida en la Ley de EP y AR (Ley 17/97).
-.Que no precise plan de autoprotección y no tengan una ocupación teórica previsible de más de 100 personas en planta sótano ó 200 en el local o edificio.
-.Que no se incluya la construcción de instalaciones de las indicadas en el Art. 55.2 e) ni la suma de la potencia frigorífica total instalada supere los 25.000 Frig/hora en edificios de viviendas y 60.000 Frig/hora en edificios de otros usos sin viviendas potencialmente afectadas. En edificios exentos y exclusivos no residenciales se incluirá la instalación de cualquier equipo de aire acondicionado autónomo que preste servicio dentro de un mismo sector de incendios.
-.Que la actividad no tenga funcionamiento entre las 23.00 y las 07.00 horas cuando se sitúe en edificios residenciales.
-.Que en la actividad no se elaboren alimentos.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO:
-.Que las obras que se pretendan realizar estén incluidas en el art. 55 (55.2 P.O. abreviado. 55.1 P. Común.).
-.Que la actividad esté sometida a algún procedimiento de control medioambiental (Ley 2/2002) o incluida en la Ley de EP y AR (Ley 17/97).
- Que precisen plan de auto- protección o tengan una ocupación teórica previsible de más de 100 personas en planta sótano ó 200 en el local o edificio.
-.Que se pretenda la construcción de instalaciones de las indicadas en el Art. 55.2.e, con la excepción establecida en el procedimiento simplificado.
- Que la actividad tenga funcionamiento nocturno cuando se sitúe en edificios de viviendas
-.Que en la actividad se elaboren alimentos.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEPENDIENDO DE LA ACTIVIDAD (1)

RESIDENCIAL / RESIDENCIAL COMUNITARIA
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < 100 (2)
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
100 < ó = S < ó = 250
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
En el resto de los casos

USO INDUSTRIAL

GENERAL
FABRICACIÓN INDUSTRIAL (3)
ACTUACIÓN COMUNICADA:

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO:
S < ó = 350 y P < 25CV y en Edif. no residencial y N. R. I : bajo.
PROCEDIMIENTO ORDINARIO:
En el resto de los casos
INDUSTRIA ARTESANAL
ACTUACIÓN COMUNICADA
- S < ó = 100 y P < ó = 3 CV y N.R..I(5): bajo, en Edif. Residencial (6)
- S < ó = 150 y P < ó = 10 CV y N. R..I: bajo, en Edif. no residencial
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
- 100 < S < ó = 250 y P < ó = 6 CV y N.R..I: bajo, en Edif. residencial
- 150 < S < ó = 250 y P < ó = 20 CV y N. R..I: bajo, en Edif. no residencial
PROCEDIMIENTO ORDINARIO

GENERAL
En el resto de los casos
TALLER AUTOMOCIÓN (4)
ACTUACIÓN COMUNICADA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

PROCEDIMIENTO ORDINARIO
En todos casos
TALLER DOMÉSTICO
ACTUACIÓN COMUNICADA
- Con P<3CV
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
En el resto de los casos
PROCEDIMIENTO ORDINARIO

USO INDUSTRIAL

ALMACENAJE
ACTUACIÓN COMUNICADA
-.A.R.nulo y S < ó = 150, en Edif. Residencia
-.A.R.bajo y S < ó = 150, en Edif.. no residencial
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
-.A.R.nulo y 150 < S < ó = 250, en Edif. residencial
-.A.R.bajo y S < ó = 250, en Edif. no residenciales

ALMACENAJE
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
- S >250 en Edif. residencial y S > 350 resto
-.Cualquier almacenamiento de riesgo medio o alto
- S >100 en sótano Edif. de viviendas
SERVICIOS EMPRESARIALES
ACTUACIÓN COMUNICADA
Igual que oficinas
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
Igual que oficinas
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
Igual que oficinas

USO TERCIARIO

HOSPEDAJE
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < 250
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
250 < ó = S < ó = 500
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
S > 500

USO TERCIARIO

COMERCIAL

PEQUEÑO COMERCIO
ACTUACIÓN COMUNICADA
- S < ó = 120 en comercio alimentario monovalente Excepto(7)
- S < 250 en comercio no alimentario
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
-.Cualquier pequeño comercio alimentario. Excepto (7)
-.250 < ó = S < ó = 400 de superficie de venta en comercio no alimentario
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
-.En el resto de los casos
-.Que pretendan más de 100 m2 de zona de venta en sótano
MEDIANO COMERCIO
ACTUACIÓN COMUNICADA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
120 (S < ó = 250. En comercio alimentario, excepto (7).
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
-.En el resto de los casos
-.Sótano > 100 m2 de zona de venta
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ACTUACIÓN COMUNICADA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

PROCEDIMIENTO ORDINARIO
En todos casos

USO TERCIARIO

OFICINAS

OFICINAS
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < 350
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
350 < ó = S < ó = 750
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
S>750
DESPACHOS PROFESIONALES
ACTUACIÓN COMUNICADA
En todos casos
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

PROCEDIMIENTO ORDINARIO

USO TERCIARIO

RECREATIVO

SALAS REUNIÓN
ACTUACIÓN COMUNICADA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
S < ó = 350 Salas de Exposiciones y Conferencias
PROCEDIMIENTO ORDINARIO

SALAS REUNIÓN
En todos casos
ESTABLECIMIENTOS DE COMIDAS Y BEBIDAS
ACTUACIÓN COMUNICADA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

PROCEDIMIENTO ORDINARIO
En todos casos
ESPECTÁCULOS
ACTUACIÓN COMUNICADA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

PROCEDIMIENTO ORDINARIO
En todos casos

OTROS SERVICIOS TERCIARIOS
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < 200 Excepto: escuelas infantiles, educación preescolar, locales de fiestas infantiles, gimnasios, academias de música y danza, en Edif. Residencial, y peluquerías, tatuajes y Rayos UVA en cualquier situación.
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
200 < ó = S < ó = 500 Se incluyen Peluquerías, tatuajes y Rayos UVA. Excepto: escuelas infantiles, educación preescolar, locales de fiestas infantiles, gimnasios, academias de música y danza, en Edif. residencial

OTROS SERVICIOS TERCIARIOS
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
- S > 500
- Escuelas infantiles, educación preescolar, locales de fiestas infantiles, gimnasios, academias de música y danza, en Edif. Residencial

USO DOTACIONAL

DEPORTIVO (Gimnasios)
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < ó = 350 (Excepto gimnasios bajo viviendas o con graderíos)
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
350 < ó = S < ó = 1000 (Excepto gimnasios bajo viviendas o con graderíos)
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
- S > 1000
-.Gimnasio bajo viviendas
-.Con graderíos

USO DOTACIONAL

EQUIPAMIENTO

EDUCATIVO
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < 250, excepto educación preescolar
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
-.250 < ó = S < ó = 500
- S
PROCEDIMIENTO ORDINARIO

EDUCATIVO
-.S > 500
- S > 250 en educación preescolar
CULTURAL
ACTUACIÓN COMUNICADA
S <250
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
250 < ó = S < ó = 500
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
-.S > 500
-.Bibliotecas y Archivo histórico
SALUD
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < 200 y sin hospitalización o quirófano
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
200 < ó = S < ó = 500 y sin hospitalización o quirófano
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
- S > 500
-.Todas que tengan hospitalización o quirófano.
BIENESTAR SOCIAL
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < ó = 200, excepto: Residencias de ancianos y otros centros que precisen asistencia para la evacuación (disminuidos físico, psíquicos, sensoriales..).
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
200 < S < ó = 500, excepto: Residencias de ancianos y otros centros que precisen asistencia para la evacuación (disminuidos físico, psíquicos, sensoriales..).
PROCEDIMIENTO ORDINARIO

EDUCATIVO
-.S > 500
-.Residencias de ancianos y otros centros que precisen asistencia para la evacuación (disminuidos físico, psíquicos, sensoriales..)
RELIGIOSO
ACTUACIÓN COMUNICADA
S < 200, excepto centros de culto bajo vivienda.
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
200 < ó = S < ó = 500, excepto centros de culto bajo vivienda
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
- S > 500
-.Centros de culto bajo vivienda

USO DOTACIONAL

SERVICIO PÚBLICO
ACTUACIÓN COMUNICADA
S< ó = 200
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
200 < S < ó = 500
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
-.S > 500
-.Gasolineras

GARAJE APARCAMIENTO

ACTUACIÓN COMUNICADA
-.S < ó = 250 y sin instalación de ventilación forzada.
-.S < ó = 125 con instalación de ventilación forzada y en una sola planta
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
-.250 < S < 500 y sin instalación de ventilación forzada
-.125 < S < 250 con instalación de ventilación forzada y en una sola planta
PROCEDIMIENTO ORDINARIO
En el resto de los casos

(1).Deberán cumplirse simultáneamente las condiciones generales del respectivo procedimiento.

(2).La superficie se indica m2 útiles.

(3).Aunque esta categoría no está inluida en el Art. 7.4.1. de las NN.UU deberá entenderse, a estos efectos, que comprende las actividades de producción industriales seriadas con procesos de fabricación en cadena.

(4).No se consideraran como tales los de instalación de accesorios u otras especialidades que no conlleven potenciales molestias a los vecinos colindantes y siempre que no estén sometidos a evaluación ambiental de actividades. En estos casos se incluirán en el apartado de industria artesanal.

(5).Abreviaturas: N.R.I : Nivel de riesgo intrínseco; A.R.: almacén de riesgo.

(6).A los solos efectos de este cuadro, se entenderá por edificio residencial aquel en el que haya habitaciones dormitorio, salvo que pertenezcan a un uso asociado al principal, por ejemplo, dormitorios de vivienda del guarda en edificio industrial.

(7).Excepto: las pescaderías, carnicerías, carnicerías-salchicherías, carnicerías-charcuterías, charcuterías, casquerías y venta de aves, huevos y caza, salvo si se pretenden implantar en comercios agrupados. También se exceptúan cualquier establecimiento que pretenda disponer de barra de degustación o realizar operaciones de horneado, preparación, elaboración o envasado de productos alimenticios.

ANEXO III

DETERMINACIONES SOBRE LOS SIGUIENTES APARTADOS DEL ANEXO V DE LA LEY 2/2002, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

1. Las actividades o proyectos sometidos a evaluación ambiental incluidos en el anexo V de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, según lo dispuesto en el artículo 32.6 de la presente ordenanza, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

14. Imprentas, centros de reprografía y otras actividades de impresión

No se incluirá las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica con menos de 100 metros cuadrados.

17. Talleres de reparación de maquinaria en general

No se incluirán los pequeños talleres de hasta 150 metros cuadrados en los que no se produzcan residuos peligrosos tales como aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, sellantes, ni aguas contaminadas con aceites o refrigerantes etcétera.

23. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas y similares

No se incluirán las consultas médicas de diagnosis ni los consultorios médicos con un máximo de tres profesionales sin quirófano, aparatos de rayos X (excepto los intraorales específicos de odontología o de idénticas características para otras aplicaciones), ni otros equipos de diagnosis que empleen isótopos radiactivos, radiaciones electromagnéticas u otras que requieran protección especial del recinto donde se efectúan.

25. Instalaciones o actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruido no incluidas en otros anexos

A) Espectáculos públicos y actividades recreativas. Se incluirán los siguientes locales y establecimientos indicados:

- Salas de fiestas, salas de juventud, auditorios, actuaciones al aire libre, discotecas, salas de baile y macroterrazas.

- Café-espectáculo, restaurante espectáculo, cines, salas de concierto, teatros, boleras, salones de billar y asimilables, casinos y establecimientos de juegos colectivos de dinero y de azar, salones de juegos y recreativos, salones de recreo y diversión, bares especiales, tabernas y bodegas, cafeterías, bares, café-bares y asimilables, chocolaterías, salones de té, croissanteríes y asimilables, restaurantes, autoservicios de restauración y asimilables, bares-restaurante, salones de banquetes y terrazas, salvo que ocupen locales de grandes centros comerciales o de ocio u otros edificios exentos y exclusivos de uso no residencial, cuya situación impida las eventuales molestias a los vecinos.

- Grandes centros de ocio constituidos por edificios exclusivos con locales destinados a la implantación mayoritariamente de actividades de espectáculos públicos y recreativas; parques de atracciones, ferias y asimilables; campos de tiro al plato, de pichón y asimilables; parques acuáticos y zoológicos, todos ellos en zonas urbanas (fuera de zona urbana: anexo IV, puntos 69-70).

B) Otras actividades, se incluirán:

- Cuando se sitúen en edificios con habitaciones dormitorio: obradores de panadería y pastelería con horario de inicio de las faenas de elaboración anterior a las ocho horas; guarderías o escuelas de preescolar, academias de baile, danza o música, talleres de cerrajería, aluminio, zapatero y otras actividades que por su naturaleza o porque instalen equipos o maquinarias que produzcan vibraciones, trepidaciones o altos niveles de ruido precisen medidas de insonorización suplementarias del local; en estos casos, cuando la inclusión sea requerida de oficio deberá ser motivada.

26. Todas aquellas actividades establecidas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando no estén recogidas en otros anexos

Se entenderá que quedarán incluidas todas las actividades que componen el nomenclátor, con las siguientes particularidades:

Las carnicerías, casquerías, pollerías y pescaderías, cuando realicen operaciones de preparación o elaboración de productos distintas de la venta. Las droguerías, perfumerías y farmacias que realicen operaciones de granelado, mezcla o envasado.

En todo caso se entenderá que quedan excluidos los garajes aparcamiento y el resto de instalaciones cuando formen parte de las dotaciones de los edificios.

Madrid, a 23 de diciembre de 2004.-El secretario general del Pleno, Paulino Martín Hernández.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.