AYUNTAMIENTO DE
San Sebastián
de los Reyes

ORDENANZA DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

**(Aprobada en sesión plenaria de 21/12/1995
publicada en el BOCM nº 61, de 12/03/1996)**

TÍTULO PRELIMINAR

OBJETO DE LA ORDENANZA

Artículo 1.

1.- El objeto de la presente Ordenanza es desarrollar el apartado 2 de la Normativa General dedicado a las licencias del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

2.- La Ordenanza que desarrolla la Normativa Urbanística del Plan General se apoya en las disposiciones específicas de la Legislación de Régimen Local y de la Comunidad de Madrid, así como en la Legislación Urbanística General y en las Normas Sectoriales de aplicación.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. SUJETOS, OBJETOS Y TIPOS DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 2.

1.- De acuerdo con lo previsto en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde el otorgamiento de las licencias urbanísticas, u órgano en quien delegue.

2.- La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, para las Administraciones Públicas, aun cuando las actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el art. 244 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art. 19 de la Ley 19/1984 de la Comunidad de Madrid, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la Defensa Nacional.

Artículo 3.

1. Sin perjuicio de ajustarse a los procedimientos que en cada caso se establece, están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos a que se refiere el art. 2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

Artículo 4. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.
b) De obras de urbanización.
c) De obras de edificación.
d) De actividades e instalaciones.
e) De primera ocupación.
f) De funcionamiento.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSITICAS.

SECCIÓN 1ª: Principios

Artículo 5.

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

Artículo 6.

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

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

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

Artículo 7.

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

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

SECCIÓN 2ª: Definición del objeto de la licencia

Artículo 8.

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

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

3.- 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 tiempo de actuación de que se trate. Igualmente determina aquellas actuaciones que por su escasa entidad pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

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

5.- La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas.

Artículo 9.

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

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

SECCIÓN 3ª. Vigencia de las licencias urbanísticas

Artículo 10. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

Artículo 11.

1.- Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de los seis mese siguientes a la fecha de su otorgamiento.
b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia y con la debida acreditación.
c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa imputable al titular de la licencia.
d) Cuando habiendo dispuesto de alguna prórroga anterior, no se cumpliese el plazo de terminación.

2.- La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia al interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Artículo 12.

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

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

Artículo 13.

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

SECCIÓN 4ª. Requisitos de la resolución expresa de solicitudes de licencias.

Artículo 14.

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

2.- Los documentos en que se formalicen las licencias se ajustarán a modelos normalizados y serán expedidos por el Secretario o funcionario en quien delegue.

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

CAPÍTULO III: PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 1ª: Disposición general

Artículo 15.

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

SECCIÓN 2ª: Actuaciones comunicadas

Artículo 16.

1.- Las actuaciones relacionadas en los artículos siguientes, dada la escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Administración

municipal, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

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

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

Artículo 17.

Estarán sujetas el régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1.- Obras en los edificios:

1.1.- Obras de conservación que para su realización no precisan de la colocación de andamios.

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

2.- Otras actuaciones urbanísticas:

2.1.- Actuaciones estables:

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

b) Limpieza de solares.

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

3.- Actividades e instalaciones:

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

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

a) El cambio se producirá tan sólo entre actividades.
b) Ambas actividades deberán estar comprendidas dentro de la misma clase de uso, conforme a lo establecido en el Título X de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
c) La nueva actividad deberá estar permitida de acuerdo con la regulación de la norma zonal correspondiente.
d) El cambio podrá realizarse sin obras, o con ejecución de aquéllas para las que se permite el régimen de comunicación.

Artículo 18.

1.- La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en el Registro General. No obstante, podrá presentarse en la forma permitida en la legislación general.

2.- En el impreso deberá hacerse constar como mínimo los siguientes datos:

a) Datos de identificación del interesado y lugar que se señale a efectos de notificaciones.
b) Datos del inmueble, con indicación de planta, puerta, solar o parcela afectados.

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

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

4.1. Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Sección, en plazo no superior a diez días, contados desde la fecha de entrada en el registro del órgano competente para conocer de la misma, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de las licencias de que se trate.

4.2. En los supuestos contemplados en el apartado 3.1 y 3.2 del artículo anterior, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por el Secretario General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.

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

SECCIÓN 3ª: Procedimiento abreviado

Artículo 19.

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

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

1. Obras en los edificios:

1.1. Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura.
1.2. Obras de conservación o mantenimiento que para su realización necesitan de la colocación de andamios.
1.3. Obras de reparación que no afecten a estructura.

1.4. Obras de acondicionamiento que afecten a la distribución interior.
1.5. Obras exteriores que no afecten a estructura.

2. Otras actuaciones urbanísticas:

2.1. Actuaciones estables:

a) Muestras, rótulos y banderines adosados a edificios.
b) Nuevos cerramientos de solares o modificación de los existentes.
c) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

2.2. Actuaciones temporales:

a) Vallado de obras.
b) Vallado de solares.
c) Instalación de grúas en obras.

3. Licencias de actividad o instalación:

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

Artículo 21.

1.- El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LRJ), al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.

En cuanto al Registro ante el que deberá presentarse la solicitud, se aplicará lo establecido en el artículo 18.1 de la presente Ordenanza.

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro General.

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

En el mismo plazo deberá comunicarse la no admisión a trámite cuando, por la naturaleza de la actuación, no estuviera incluida entre las de procedimiento abreviado.

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

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

a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa vigente aplicable, o
b) De concesión indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

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

6.- La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7.- Uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciado, será entregado al solicitante de la Licencia.

SECCIÓN 4ª. Procedimiento Normal

Artículo 22.

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

Artículo 23.

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

Artículo 24.

1.- El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado, al que se acompañará la documentación y número de ejemplares del Proyecto Técnico que se especifican par cada tipo de actuación en esta Ordenanza, así como la hoja de encargo de dirección facultativa.

2.- El contenido de las solicitudes de licencias, la forma de su presentación, la fecha de inicio del expediente y el requerimiento para completar la documentación cuando éste fuera necesario, se ajustarán a lo indicado en el artículo 21.1 para el procedimiento abreviado.

3.- Iniciada la tramitación del expediente, y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá copia del proyecto a los servicios técnicos que deben informar o dictaminar obligatoriamente la solicitud de licencia y no dependan del competente para su resolución.

4.- Cuando el expediente deba someterse a información pública, la iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de los cinco días indicados en el apartado anterior, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

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

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

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

8.- La tramitación subsiguiente se ajustará a lo establecido en los apartados 6 y 7 del artículo 21.

SECCIÓN 5ª: Coordinación y unificación de actuaciones

Artículo 25.

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

Artículo 26.

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

a) Obras de nueva planta, ampliación, reconstrucción, sustitución, reestructuración total o acondicionamiento general para la implantación o ampliación de los usos terciarios, dotacional o industrial, en edificio exclusivo.
b) Implantación, sustitución o ampliación de usos no residenciales en locales con obras sujetas a procedimiento normal o abreviado.

2.- Cuando se dieran las circunstancias del número anterior, el otorgamiento aislado de una de las licencias podrá ser anulado y no presupondrá, en ningún caso, la necesaria concesión de la otra, salvo lo establecido en el artículo 27.3 d) de la Ordenanza.

Artículo 27.

1.- El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud de impreso normalizado, acompañado de tres ejemplares del Proyecto Proyectos suscritos por técnico o equipo técnico competente, que describa las obras y las actividades o instalaciones solicitadas con el grado de precisión que por separado establece la presente Ordenanza para unas y otras, así como la restante documentación exigida para cada una de las licencias.

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

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

a) Podrá efectuarse un segundo requerimiento para subsanar deficiencias, por plazo igual al primero.
b) La resolución administrativa se formalizará en dos licencias descriptivas de las obras y actividades o instalaciones, con el fin de practicar por separado las correspondientes liquidaciones de las tasas municipales.
c) El plazo de la resolución será de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, aunque podrá prorrogarse por

otro plazo igual a la mitad del anterior, cuando hubiese sido necesario un segundo requerimiento o la complejidad de la actuación lo demandase.

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

Artículo 28.

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

2.- En el acuerdo de concesión o autorización deberá constar expresamente esta circunstancia, debiéndose dar traslado del mismo, para su conocimiento, al órgano competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

3.- En el caso de que la actuación afectare al dominio público estatal, deberá contar con la previa autorización del órgano correspondiente.

SECCIÓN 6ª: Silencio administrativo

Artículo 29.

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

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada.
b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones urbanísticas, se entenderá otorgada por silencio administrativo, sin necesidad de denuncia de mora por el interesado.

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

Artículo 30. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 31. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo, la Administración municipal está obligada a dictar resolución expresa.

TÍTULO II

DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

SECCIÓN 1ª. Definición y actos sujetos.

Artículo 32.

1.- Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

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

Artículo 33.

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

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

SECCIÓN 2ª. Procedimiento

Artículo 34.

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

a) Copia de escritura pública y acreditación suficiente de la propiedad de los bienes objeto de la pretendida reparcelación.
b) Planos de estado actual a escala donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los uso de los terrenos.
c) Planos de parcelación a escala, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan.

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

Artículo 35.

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

SECCIÓN 3ª. Efectos

Artículo 36.

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

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

Artículo 37.

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

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

CAPITULO II. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 38.

1.- Las obras de urbanización s entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.

2.- Una vez cumplimentadas las obligaciones derivadas de la aprobación definitiva y, en especial, la constitución de las garantías exigidas por la Legislación Urbanística, el órgano municipal competente autorizará el inicio de obras, con entrega al interesado de un ejemplar del Proyecto de Urbanización, debidamente diligenciado.

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

Artículo 39.

Las licencias de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, así como las de mera conservación y

mantenimiento, se tramitarán como las licencias para otras actuaciones urbanísticas, previa presentación de la documentación que permita conocer el detalle de las obras a realizar.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. Disposiciones comunes

Artículo 40.

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, de conformidad con la siguiente clasificación:

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

Artículo 41.

1.- Para la obtención de las licencias de obras de edificación será necesario acreditar los requisitos exigidos en la normativa urbanística, concretados en la documentación requerida para cada caso en esta Ordenanza, en razón de los tipos de obras establecidos y del procedimiento señalado, atendiendo a su entidad y complejidad.

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

Artículo 42.

1.- Cuando se dieran los supuestos que, según lo establecido en el Real Decreto 555/1986, de 21 de febrero, modificado por Real Decreto 84/1990, de 19 de Enero y ulteriores normas al respecto, hicieran necesaria la elaboración de un Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, dicho Estudio deberá ser presentado a la Administración municipal conjuntamente con el Proyecto de Ejecución y, en todo caso, antes de iniciar las obras amparadas por la licencia.

2.- Es obligación del titular de la licencia comunicar la fecha del inicio de las obras a los efectos del control de su ejecución.

SECCIÓN 2ª. Obras en los edificios

Subsección 1ª: Clasificación

Artículo 43.

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

a) Obras de conservación o mantenimiento.
b) Obras de acondicionamiento.
c) Obras de reestructuración.
d) Obras exteriores.

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

3.- En los artículos 50, 53, 58, 60, 65, 68, 70, 71 y 74, para el caso de edificios protegidos y en el ámbito de la zona 58 del PGOU, se solicitará un ejemplar más del Proyecto, así como tres copias de la descripción fotográfica.

Subsección 2ª: Obras de conservación o mantenimiento

Artículo 44.

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

Articulo 45.

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

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

Artículo 46.

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

1) Solicitud en impreso normalizado debidamente cumplimentado.
2) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
3) Plano parcelario, señalando la finca objeto de licencia.
4) Planos acotados de plantas, alzados y sección, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, rotulando el uso, así como relacionado la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
5) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
6) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
7) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
8) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por el artículo 4.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
9) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.

Artículo 47.

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

1) Solicitud en impreso normalizado debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
4) Plano parcelario, señalando la finca objeto de licencia.
5) Planos o croquis acotados de plantas, alzados y sección a escala, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, rotulando el uso.
6) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
7) Descripción fotográfica en color de los más característicos afectados por la obra; fachadas, zaguanes, patios, ascensores, escaleras, cubiertas, especialmente detallada si el edificio está catalogado.
8) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
9) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos establecidos por el artículo 4.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
10) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.

Subsección 3ª: Obras de acondicionamiento

Artículo 48.

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

Artículo 49.

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

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

Artículo 50.

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

a) Descripción de las obras a realizar.
b) Valoración total de las mismas.
c) Plano o croquis de situación de la finca.

Artículo 51.

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

1) Solicitud en impreso normalizado debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
4) Plano parcelario, señalando la finca objeto de licencia.
5) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala, de las zonas afectadas por las obras, indicando el lugar que ocupa con relación al resto del edificio, rotulando el uso, y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.

Artículo 52.

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

1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3) Proyecto que incluya:

    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
    b) Plano parcelario, señalando la finca objeto de licencia.
    c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala, de la zona afectadas por las obras, indicando el lugar que ocupa con relación al resto del edificio, rotulando el uso, y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
    d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
    e) El proyecto, si las obras afectan a estructura o apertura de huecos, vendrá firmado por el técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

4) Descripción fotográfica de la zona afectada por las obras, y de toda la fachada si las obras se refieren a ella.
5) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
6) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los caos exigidos por el artículo 4.3.2.9. de las Normas Urbanísticas del PGOU se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
7) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.
8) Si el edificio en que se pretende realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a

ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

Este procedimiento, únicamente es exigible en el ámbito de la zona 58 del PGOU y para edificios catalogados, ya que para el resto, la tramitación se efectuará a través de actuaciones comunicadas o procedimiento abreviado.

Subsección 4ª: Obras de reestructuración

Artículo 53.

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

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

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

Artículo 54.

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

1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentado.
3) Proyecto que incluya:

    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
    b) Plano parcelario, señalando la finca objeto de licencia.
    c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala, de la zona afectadas por las obras, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
    d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
    e) El proyecto vendrá firmado por el técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

4) Descripción fotográfica de la zona afectada por las obras, y de toda la fachada si las obras se refieren a ella.
5) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
6) Si el edificio en que se pretende realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos más significativos del inmueble.

7) Si el edificio estuviese catalogado, o si no estándolo, las obras de reestructuración estuvieran incluidas como de reestructuración total, se presentará descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.
8) Si las obras son de reestructuración total y se refieren a un edificio catalogado en el ámbito del PERI del casco antiguo, se presentará alzado del tramo o tramos de la calle completos a los que dé fachada del edificio con la situación actual y la proyectada.
9) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por el artículo 4.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
10) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.

Subsección 5ª: Obras exteriores

Artículo 55.

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

Artículo 56.

Las licencias de obras exteriores, mediante procedimiento abreviado, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguientes documentación:

1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentado.
3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
4) Plano parcelario, señalando la finca objeto de licencia.
5) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala, de la zona afectadas por las obras, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
7) Descripción fotográfica de la zona afectada por las obras, y de toda la fachada si las obras se refieren a ella.
8) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
9) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por el artículo 4.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
10) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.

Artículo 57.

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

1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentado.
3) Proyecto que incluya:

    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
    b) Plano parcelario, señalando la finca objeto de licencia.
    c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala, de la zona afectadas por las obras, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
    d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
    e) El proyecto, si las obras afectan a estructura o modificación de huecos, vendrá firmado por el técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

4) Descripción fotográfica de la fachada.
5) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
6) Si el edificio en que se pretende realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
7) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por el artículo 4.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
8) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.

SECCIÓN 3ª. Obras de demolición

Artículo 58.

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

Artículo 59.

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

1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Proyecto que incluya:

    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
    b) Plano parcelario, a escala, señalando la finca objeto de licencia.
    c) Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala, que reflejarán:

        - En el caso de demolición total, el estado actual del edificio afectado por las obras, rotulando el uso.

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

d) Presupuesto, por capítulos, a precios de mercado.
e) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

3) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
4) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

Subsección 2ª: Obras de sustitución.

Artículo 61.

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

Artículo 62.

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

1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3) Cédula urbanística que incluirá la alineación oficial.
4) Proyecto que incluya:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala 1:100, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras, así como del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.
d) Presupuesto, por capítulos, a precios de mercado.
e) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
f) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.
g) Cuadro comparativo de superficies, a efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente de aplicación.

5) Descripción fotográfica en color del edificio existente.
6) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por el artículo 4.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
7) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los

inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.

Subsección 3ª: Obras de nueva planta

Artículo 63.

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

Artículo 64.

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

1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3) Cédula urbanística que incluirá la alineación oficial.
4) Proyecto que incluya:
    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
    b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
    c) Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, para la completa definición del edificio proyectado
    d) Cuadro comparativo de superficies, a efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente de aplicación.
    e) Presupuesto, por capítulos, a precios de mercado.
    f) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.
    g) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
5) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación del edificio proyectado a su entorno.
6) Si la obra incluyera instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.
7) Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
8) Certificación registral de mancomunidad de garaje aparcamiento, en su caso.
9) Licencia de parcelación, si fuese exigible.

Subsección 4ª: Obras de ampliación

Artículo 65.

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

Artículo 66.

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

1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3) Cédula urbanística que incluirá la alineación oficial.
4) Proyecto que incluya:

    a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
    b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, cuando se aumente la ocupación de ésta, distinguiendo gráficamente la ampliación, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
    c) Planos acotados a escala de plantas, la ampliación proyectada en relación con la existente.
    d) Cuadro comparativo de superficies, a efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación, con relación al planeamiento vigente de aplicación.
    e) Presupuesto, por capítulos, a precios de mercado.
    f) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.
    g) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

5) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación a su entorno.
6) Si la obra incluyera instalación de una muestra luminosa, conforme a lo exigido en el artículo 4.3.1.13 del PGOU, deberán aportar el consentimiento de los inquilinos, arrendatarios y, en general, usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. ó de 40 m., si están enfrente.
7) Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
8) Certificación registral de mancomunidad de garaje aparcamiento, en su caso.

CAPÍTULO IV. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SECCIÓN 1ª. Definición de los actos sujetos a licencia

Artículo 67.

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

2.- Estas actuaciones urbanísticas se dividen en:

a) Actuaciones estables
b) Actuaciones temporales.

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

SECCIÓN 2ª. Actuaciones estables

Artículo 68.

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

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
d) Nuevos cerramientos exteriores de terreno o modificaciones de los existentes.
e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
j) Vertederos de residuos o escombros.
k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
m) Uso o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones; antena y otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios; teleféricos.

Artículo 69.

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

a) Memoria descriptiva y justificativa.
b) Plano de emplazamiento.
c) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones.
d) Presupuesto.

2.- Además, dichas actuaciones deberán atenerse a las exigencias requeridas por las Reglamentaciones Técnicas y otras Ordenanzas o normativas específicas de la actividad de

que se trate, cuando existieren, y presentar la documentación particular que para cada una de ellas se indique.

3.- En el supuesto del apartado d) del artículo anterior, se acompañará cédula urbanística del terreno, que incluirá la alineación oficial.

Artículo 70.

Salvo las actuaciones que según determinación expresa de la Ordenanza han de tramitarse por el procedimiento de actuación comunicada o abreviado, todos los demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento normal.

SECCIÓN 3ª. Actuaciones temporales

Artículo 71.

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

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

Artículo 72.

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

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

3.- Cuando se trate de vallado de solares, se acompañará la alineación oficial.

CAPÍTULO V. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

SECCIÓN 1ª. Actividades e instalaciones sujetas a licencia

Artículo 73.

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

2.- Aquellas actividades e instalaciones incluidas como anexos de la Ley Autonómica 10/1991, de 4 de Abril y del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, estarán sometidas a evaluación de impacto ambiental, la cual será valorada, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, por la Agencia de Medio Ambiente.

3.- Se exceptúan de la regulación establecida en este capítulo las actividades e instalaciones incluidas en actos comunicados, así como las instalaciones generales

especificadas en la documentación o proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia.

Artículo 74.

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

2.- Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma de rango superior, la obtención de la licencia de actividad e instalación no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.

SECCIÓN 2ª. Clasificación de actividades

Artículo 75.

Las actividades e instalaciones se clasifican en inocuas y calificadas.

Artículo 76.

1.- Son actividades inocuas todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias significativas, alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo apreciable para las personas.

2.- Se considerarán como actividades inocuas las contenidas en la relación que figura en el anexo de esta Ordenanza.

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

a) Molestas, si pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas o sustancias que eliminen.
b) Insalubres, si pueden dar lugar a evacuación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
c) Nocivas, si por las mismas causas pueden producir daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola; o
d) Peligrosas, si en ellas se fabrican, manipulan, utilizan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves para las personas o los bienes por explosiones, combustibles, radiaciones, etc.

SECCIÓN 3ª. Documentación para actos comunicados

Artículo 77.

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

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse pro el documento de transmisión.
b) Fotocopia de la licencia en vigor.

2.- Los cambios de actividad inocua en las condiciones que fija el artículo 17.3.2 exigirán la presentación de:

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

   - Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
   - Plano o croquis de situación.
   - Plano o croquis de plantas y secciones del local.
   - Valoración de las instalaciones.

b) Declaración de Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
c) Copia de la liquidación provisional de tasas en la que conste el ingreso de la cuota resultante.

SECCIÓN 4ª. Documentación para procedimiento abreviado

Artículo 78.

La solicitud de licencia de actividad e instalación para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el Registro General de la siguiente documentación por duplicado:

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3. Planos o croquis de situación.
4. Planos o croquis acotados de plantas y secciones del local.
5. Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
6. Valoraciones de las instalaciones.
7. Declaración de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
8. Copia de la liquidación provisional de tasas en la que conste el ingreso de la cuota resultante.

Artículo 79.

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

Artículo 80.

El procedimiento para la tramitación de licencias de actividades inocuas no requerirá, en ningún caso, la visita de inspección a la actividad por parte de los Servicios Técnicos Municipales con carácter previo o posterior a la propuesta de resolución del expediente. No obstante, con posterioridad a la concesión de la licencia, podrán efectuarse las inspecciones que se estimen oportunas en el ejercicio de las facultades que en materia de control de disciplina urbanística le confiere al Ayuntamiento la legislación vigente.

SECCIÓN 5ª. Documentación para procedimiento normal

Artículo 81.

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

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3. Relación de vecinos y colindantes afectados.
4. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente en el que se justifique la adecuación de la actividad o instalación a la normativa de aplicación y que se ajuste, como mínimo, el siguiente contenido:

    a) Memoria que incluya:

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

    a.2) Descripción detallada del local o edificio.

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

    a.4) Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas (ventilación, calefacción, iluminación, etc.)

    a.5) Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.

    a.6) Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.

    a.7) Justificación del cumplimiento de la normativa de aplicación.

    a.8) Se justificarán las condiciones de protección contra incendios y medioambientales que podrán ser revisados por los servicios técnicos de acuerdo con criterios proporcionados según la naturaleza y clases de la actividad.

    b) Planos.

    b.1) Plano de situación parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.

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

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

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

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

c) Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.
d) Declaración de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
e) Copia de la liquidación provisional de tasas en la que conste el ingreso de la cuota resultante.

CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

SECCIÓN 1ª Objeto de la licencia

Artículo 83.

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

Artículo 84.

Serán actos sujetos a esta licencia la primera ocupación de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración total.

SECCIÓN 2ª. Documentación

Artículo 85.

Una vez finalizada la obras, se presentará la solicitud de licencia de primera ocupación, determinando con exactitud la ubicación del edificio o local, acompañada de:

1) Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas donde además se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada y, en su caso, del certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.
2) Certificación del coste final de las obras extendida por el técnico correspondiente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
3) Copia del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

SECCIÓN 3ª. Resolución y efectos

Artículo 86.

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

Artículo 87.

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

CAPÍTULO VII. LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

SECCIÓN 1ª. Objeto de la licencia

Artículo 88.

La licencia de funcionamiento tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, locales o instalaciones, previa la constatación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de actividades o instalaciones u otras actuaciones urbanísticas, en su caso, y de que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

Artículo 89.

Está sujeta a licencia de funcionamiento el ejercicio de toda actividad considerada como calificada y la puesta en marcha de toda instalación, para las que se haya otorgado licencia de actividad, de instalación o de otras actuaciones urbanísticas, en su caso.

SECCIÓN 2ª. Procedimiento

Artículo 90.

La licencia de funcionamiento se solicitará por los titulares de la actividad e instalación, previamente al ejercicio o puesta en marcha de las mismas, mediante la presentación, en los Registros habilitados para ello, de la siguiente documentación:

a) Solicitud en impreso normalizados, debidamente cumplimentado.
b) Certificado del técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la licencia de actividad e instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.
c) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
d) Plan de autoprotección o emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
e) Declaración de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
f) Copia de la liquidación provisional de tasas en la que conste el ingreso de la cuota resultante.

Artículo 91.

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

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

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

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

5.- El plazo de resolución de las licencias de funcionamiento será, como máximo, de un mes, descontando el tiempo utilizado para subsanar deficiencias, estando sujetos al régimen de silencio positivo conforme al artículo 29.

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

Artículo 92.

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

CAPÍTULO VIII. LICENCIAS PARA OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

Artículo 93.

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

Artículo 94.

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

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretenda realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquélla sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

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

Artículo 95.

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

Artículo 96.

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

ANEXO

ACTIVIDADES INOCUAS

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

I) Uso residencial.

I.1. Garajes hasta 50 m^2.
I.2. Residencias comunitarias incluidas las casas de huéspedes, hasta 500.

II) Uso industrial.

Sin superar los 150 m^2 de superficie y los 3 CV de potencia instalada, salvo indicación expresa.

II.1. Talleres de armería (sin manipulación ni almacenamiento de productos explosivos o inflamables)

II.2. Talleres de fabricación o reparación de electrodomésticos.

II.3. Talleres de reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos, ascensores y similares.

II.4. Talleres de máquinas de cose, máquinas de escribir y similares.

II.5. Talleres de relojería.

II.6. Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafas y cristales.

II.7. Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.

II.8. Talleres de reparación de instrumentos musicales.

II.9. Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.

II.10. Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

II.11. Elaboración de helados.

II.12. Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería, sombrerería, zapaterías – excepto calzado de goma – géneros de punto, bordados, peletería y similares)

II.13. Talleres de artículos de marroquinería y viaje.

II.14. Talleres de confección de artículos textiles para el hogar.

II.15. Talleres de encuadernación.

II.16. Laboratorios farmacéuticos y de análisis clínicos sin de productos inflamables.

II.17. Almacenes de peligrosidad baja de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.

II.18. Almacenes de peligrosidad baja de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

II.19. Almacenes de electrodomésticos.

II.20. Almacenes de artículos de ferretería, excepto plásticos

II.21. Almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos, pinturas y barnices.

II.22. Viveros de plantas y flores (sin limitación de superficie).

III) Servicios.

a) Comercio.

Sin superar los 250 m^2 de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

III.1. Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, excepto carnicerías, casquerías, pescaderías, bares y cafeterías.

III.2. Venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares.

III.3. Mercerías.

III.4. Venta de artículos de marroquinería y viaje.

III.5. Lavanderías y tintorerías (sólo recogida y entrega de las prendas sin lavado o limpieza de las mismas)

III.6. Farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables.

III.7. Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías, cererías y similares.

III.8. Venta de muebles.

III.9. Venta de electrodomésticos y material eléctrico.

III.10. Ferreterías y venta de artículos de menaje.

III.11. Venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción.

III.12. Exposición y/o venta de automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.

III.13. Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos.

III.14. Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.

III.15. Venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos.

III.16. Venta de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería.

III.17. Juguetería y venta de artículos de deporte.

III.18. Venta de material fotográfico y vídeo gráfico (discos, cassettes de audio y vídeo, etc.)

III.19. Alquiler y venta de cintas de vídeo (vídeo-clubes).

III.20. Peluquerías y salones de belleza.

III.21. Estancos, despachos de lotería y apuestas.

III.22. Alquiler de trajes y disfraces.

III.23. Anticuarios y almonedas.

III.24. Herbolarios.

III.25. Venta de artículos de regalo.

III.26. Reproducción de documentos (excepto copia de planos con amoniaco y similares)

III.27. Estudios fotográficos.

III.28. Venta de armas y munición (sin manipulación).

b) Terciario.

Sin superar los 250 m^2 de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

III.29. Despachos profesionales domésticos.

III.30. Oficinas privados en general.

III.31. Oficinas bancarias, Cajas de Ahorros o similares.

III.32. Oficinas profesionales no domésticas.

III.33. Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.

III.34. Agencias de viaje.

III.35. Clínicas veterinarias (consulta), sin radiología.

III.36. Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.

III.37. Dentistas, sin radiología.

III.38. Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.

III.39. Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, regionales, religiosos y similares.

III.40. Oficinas de la Administración, Organismos Internacionales y representaciones diplomáticas y consulares.

IV) Uso dotacional.

Sin superar los 250 m^2 y los 3 CV de potencia instalada.

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

B. Son límites de carácter general los siguientes:

- Aparatos de aire acondicionado hasta una potencia total de 6.000 frig./h.
- Equipos informáticos que no precisen una instalación de aire acondicionado de potencia superior a 6.000 (frig./h.)
- Generadores de calor hasta una potencia total de 25.000 kcal/h.
- Hornos eléctricos hasta una potencia total de 10 kw.