

Ordenanza reguladora del control municipal de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades

Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid)
Concejalía Delegada de Urbanismo y Obras

Índice

1	PREÁMBULO	3
2	ESTRUCTURA DE LA ORDENANZA	4
3	TÍTULO PRELIMINAR	5
4	TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES EN RELACIÓN AL CONTROL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	6
4.1	CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	6
4.2	CAPÍTULO II: CLASES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS E INFORMACIONES URBANÍSTICAS.....	13
5	TÍTULO II: FORMAS DE INTERVENCIÓN PARA EL CONTROL MUNICIPAL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	14
6	TÍTULO III: LICENCIAS URBANÍSTICAS	17
6.1	CAPÍTULO I: DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	18
6.1.1	SECCIÓN PRIMERA: INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	18
6.1.2	SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	18
6.1.3	SECCIÓN TERCERA: RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	20
6.2	CAPÍTULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.....	21
6.2.1	SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN DE ACTUACIÓN COMUNICADA.....	21
6.2.2	SECCIÓN SEGUNDA: PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS	22
6.2.3	SECCIÓN TERCERA: PROCEDIMIENTO NORMAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS	24
6.3	CAPÍTULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	25
6.3.1	SECCIÓN PRIMERA: LICENCIAS DE PARCELACIÓN.....	25
6.3.2	SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	26
6.3.3	SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	27
6.3.3.1	SUBSECCIÓN PRIMERA: OBRAS EN LOS EDIFICIOS	27
6.3.3.2	SUBSECCIÓN SEGUNDA: OBRAS DE DEMOLICIÓN	29
6.3.3.3	SUBSECCIÓN TERCERA: OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.....	30
6.3.4	SECCIÓN CUARTA: LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	31
6.3.4.1	SUBSECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN Y CONTENIDO	31
6.3.4.2	SUBSECCIÓN SEGUNDA: OBRAS CIVILES SINGULARES.....	31
6.3.4.3	SUBSECCIÓN TERCERA: ACTUACIONES ESTABLES	31
6.3.4.4	SUBSECCIÓN CUARTA: ACTUACIONES TEMPORALES.....	33
6.3.5	SECCIÓN QUINTA: LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN	34
7	TÍTULO IV: INSTALACIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES	36
7.1	CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	36
7.2	CAPÍTULO II: OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS.....	41
7.2.1	SECCIÓN PRIMERA: ACTUACIONES COMUNICADAS	41
7.2.2	SECCIÓN SEGUNDA: DECLARACIONES RESPONSABLES	42
7.2.3	SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS DE INSTALACIÓN.....	44
7.2.4	SECCIÓN CUARTA: LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO	47
7.3	CAPÍTULO III: INSPECCIÓN Y DISCIPLINA DE ACTIVIDADES.....	48
8	DISPOSICIÓN ADICIONAL	49
9	DISPOSICIONES FINALES	49
10	DISPOSICIÓN DEROGATORIA	50

1 PREÁMBULO

El Pleno municipal del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en su sesión de 15 de enero de 2009, acordó aprobar la Ordenanza de Tramitación de Licencias urbanísticas, que entró en vigor el 14 de febrero de 2009, una vez publicado su texto articulado en el BOCM del día 30 de enero de 2009.

No obstante la vigencia de esta Ordenanza, hoy nos encontramos con un importante cambio en lo que se refiere al régimen de intervención administrativa y, más concretamente, en el ámbito de determinado tipo de licencias. La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior (en adelante Directiva de Servicios), nace con la aspiración de establecer un marco general en la Unión Europea para facilitar el ejercicio de la libertad de establecimiento de los prestadores y la libre circulación de los servicios con un elevado nivel en la calidad de los mismos.

Esta manifestación del Derecho Comunitario ha tenido, entre otros, su más reciente reflejo, en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid y en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios que, en el ámbito de la normativa municipal que ahora examinamos, establecen el principio general de que cualquier acceso a una actividad de servicios y su ejercicio no estará sujeto a un régimen de autorización, instrumentalizando dicho principio mediante la supresión de las autorizaciones previas y su sustitución, con carácter general, por la Comunicación Previa y la Declaración Responsable del prestador por la que manifieste cumplir todos los requisitos legales a que se condiciona el ejercicio de una actividad.

Dicha regulación, en relación a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios, implica la modificación de la técnica de control administrativo que se venía ejerciendo por parte de las Administraciones Públicas a través de la tramitación de la licencia, mediante la posibilidad del ejercicio de un control de legalidad urbanística a posteriori con respecto a las actividades de servicios.

Asimismo, la adecuación de la vigente regulación municipal en materia de licencias urbanísticas, se ve conminada por las modificaciones introducidas en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que suprime los apartados 25 y 26 del Anexo V de la Ley 2/2002, relativos a instalaciones y actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruido no incluidas en otros Anexos, y 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 o peligrosas, cuando no estén recogidas en otros Anexos de esta Ley.

La eliminación de estos apartados implica que, para la implantación de un número elevado de instalaciones y actividades, se deba prescindir del informe de evaluación ambiental de actividades, de competencia municipal según se establece en el artículo 41 de la Ley 2/2002, cuya cumplimentación se produce con ocasión de la tramitación de la licencia de apertura en el ámbito del procedimiento normal. Esto significa que, en la práctica, sólo estarán sujetas a licencia previa aquellas instalaciones o actividades sometidas a algún procedimiento de evaluación ambiental de los regulados en la Ley 2/2002, las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid y aquellas otras actividades que se determinan en esta Ordenanza por razones de protección del medio ambiente, la seguridad y la salud pública.

Por exclusión y atendiendo a las modificaciones legislativas ya citadas, la implantación de instalaciones y actividades no incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002 y de la Ley 17/1997 podrá efectuarse mediante la mera presentación de una Declaración Responsable por el titular, sujeta a los requisitos formales y documentales que se hacen constar en esta Ordenanza, sin perjuicio de la posibilidad de sometimiento a inspecciones y controles a posteriori de la actividad implantada, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa de aplicación.

Cabe destacar las modificaciones introducidas por las Leyes 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles y 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Asimismo, en aras a la simplificación administrativa y a garantizar el principio de eficiencia, este Ayuntamiento introduce nuevas regulaciones como son, entre otras: la adición de oficio de prórrogas automáticas en diferentes plazos dentro del procedimiento; la gestión unificada en un mismo procedimiento de las licencias de obras y primera ocupación, y la incorporación de licencias hasta ahora gestionadas de forma independiente, en un único procedimiento, como son las licencias de instalación, apertura y funcionamiento de garajes y piscinas, de tal manera que formen parte del acto unitario principal de la licencia de obras, posibilitando un ahorro en gestión e incrementando la eficacia tanto para la Administración como para los interesados.

Los retos municipales de mejora continua en la gestión del control de la legalidad urbanística, y en especial el aspecto relativo al cumplimiento de los plazos y control de legalidad establecidos a nivel municipal para la tramitación de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades, se afrontan por este Ayuntamiento desde el convencimiento de que los recursos humanos existentes y la tecnología disponible resultan suficientes y adecuados, en un proceso de mejora continua, para elevar el nivel de satisfacción del usuario de estos servicios municipales, en garantía del ejercicio de autoridad, control y gestión directos que la materia requiere y en relación a una mejor atención a la ciudadanía, sobre situaciones jurídicas y técnicas complejas, de múltiples vinculaciones entre diferentes departamentos, sin necesidad de incremento de costes y/o procesos de gestión de políticas públicas de otra índole.

2 ESTRUCTURA DE LA ORDENANZA

La nueva Ordenanza, denominada "Ordenanza reguladora del control municipal de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes" se estructura en un Preámbulo, un Título Preliminar, cuatro Títulos, una Disposición Adicional, dos Disposiciones Finales y una Disposición Derogatoria, con un total de 108 artículos.

El **Título Preliminar** consta de un único artículo en el que se define su objeto, es decir, la regulación de los diferentes procedimientos de tramitación del control municipal de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de las actividades, así como otras formas de intervención administrativa en la actividad de los ciudadanos, debidamente adaptados a lo dispuesto por la normativa aprobada después de la transposición de la Directiva de 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

En el **Título I**, denominado Disposiciones generales, se establece, con carácter general, el ámbito objetivo y subjetivo de las diferentes formas de control de la legalidad urbanística.

En el **Título II** se contienen las disposiciones particulares relativas a la tramitación administrativa de los diversos modos de intervención en la actividad de los particulares en el ámbito de los actos de control de las actuaciones urbanísticas (obras). En esta regulación se ha considerado, por una parte, la licencia o autorización previa y, por otra, la actuación comunicada; la declaración responsable como técnica de intervención administrativa bien diferenciada de la primera con arreglo a lo previsto en la Ley 25/2009, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre el libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio, en el ámbito de la ejecución exclusiva de obras, se contiene en el Título IV.

El **Título III** se refiere a los diferentes tipos de actos de control municipal de las actuaciones urbanísticas, siendo necesario resaltar que para la realización de obras que deban acompañar a la implantación de instalaciones y actividades que no se encuentran en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, así como aquellas contenidas en el Anexo de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid o que

la presente Ordenanza determina, se someterán al régimen de Declaración Responsable contenido en el Título IV.

EL **Título IV** se refiere a los diferentes tipos de actos de control municipal de las actuaciones de actividades que se hallen en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, así como aquellas no contenidas en el Anexo de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid o que la presente Ordenanza determine. Asimismo, se refiere a los diferentes tipos de actos de control municipal de las actuaciones relativas a la implantación y ejercicio de actividades sujetas al régimen de Declaración Responsable como elemento innovador del ordenamiento jurídico, que hace en devenir como accesorio el régimen hasta ahora general y predominante de la licencia, de conformidad con lo establecido por el Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y por la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, incorporando las obras de acondicionamiento o que se hicieran necesarias, en su ámbito de aplicación, para el inicio y desarrollo de determinadas actividades.

3 TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto, definiciones y regímenes de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de tramitación de los diferentes actos de control municipal de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades y otros medios de intervención administrativa en la actividad de los ciudadanos en esta materia, de conformidad con las disposiciones específicas de la legislación de régimen local y de la Comunidad de Madrid, legislación urbanística general y demás sectorial de aplicación.

2. En los términos de la legislación vigente se entiende por:

- a) Autorización o licencia: cualquier acto expreso o tácito de la autoridad competente del Ayuntamiento que se exija, con carácter previo, para la realización de actos de edificación y usos del suelo y el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio.
- b) Declaración responsable: el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio; que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.
- c) Comunicación previa: el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

3. Las licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas recibirán el nombre de “urbanísticas” cuando tengan por objeto actos de edificación o uso del suelo, y “de actividad” cuando incidan en el ejercicio de actividades o prestación de servicios o amparen a la vez, la ejecución de obras necesarias para el ejercicio de la actividad.

4. Se integran en el régimen de licencia todas aquellas obras o actividades en las que se aprecien razones imperiosas de interés general que, en razón a la naturaleza de aquellas, exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente.

5. Las actuaciones no sujetas al régimen de licencia previa se encuentran sometidas, según los casos, al régimen de declaración responsable o de comunicación previa en los términos previstos en esta Ordenanza.

6. Para la ejecución de obras o para el ejercicio de actividades, los interesados tendrán que ajustarse al régimen de licencia, declaración responsable o comunicación previa en los términos dispuestos en esta Ordenanza.

7. Cuando alguna de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo no tuviera encaje específico en alguno de los supuestos establecidos en esta Ordenanza, se asimilará con la que presente mayor coincidencia, aplicándole en consecuencia el mismo régimen.

8. El error en que pueda incurrir el interesado a la hora de asignar la obra o actividad que pretende llevar a cabo en alguno de los regímenes de licencia, declaración responsable o comunicación previa no será obstáculo para su tramitación, siempre que de su contenido se deduzca su verdadero carácter. En tal caso, el Ayuntamiento dictará resolución dándole al escrito en cuestión el carácter que le corresponda, lo que se notificará al interesado con expresión de los efectos derivados de tal circunstancia y de la documentación que, en su caso, sea precisa para continuar su tramitación.

En relación con los efectos sobre el cambio de régimen se indicará al interesado lo siguiente:

a) Cuando el interesado hubiera notificado al Ayuntamiento una declaración responsable o comunicación previa siendo el régimen apropiado el de licencia, se le comunicará que no podrá ejecutar la obra o desarrollar la actividad pretendida hasta que la obtenga y si la hubiere iniciado, se le requerirá para que proceda al inmediato cese de las mismas con todas las advertencias propias de supuestos de reposición de la legalidad infringida.

b) Cuando el interesado hubiera notificado al Ayuntamiento una licencia o comunicación previa siendo el régimen apropiado el de declaración responsable, se le señalará que deberá presentar el documento en el que manifieste, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio; que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio en los términos exigidos en la Ordenanza para la acción pretendida y, además, que no podrá ejecutar la obra o desarrollar la actividad pretendida hasta que presente la mencionada documentación, con las advertencias señaladas.

4 TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES EN RELACIÓN AL CONTROL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

4.1 CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

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

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local corresponde a la Junta de Gobierno Local, salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano. La Junta de Gobierno Local podrá delegar dicha competencia en los Tenientes de Alcalde, en los demás miembros de la Junta de Gobierno Local, en su caso, en los demás concejales, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares.

Artículo 3. Sujetos obligados.

1. La sujeción a autorización previa, mediante la correspondiente licencia urbanística u otras formas de intervención administrativa para el control de la legalidad urbanística, rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas. Cuando se trate de actuaciones urbanísticas promovidas, como titular de las mismas, por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en su término municipal, el acuerdo que las autorice o apruebe producirá los mismos efectos de la licencia urbanística.

2. Cuando se trate de actos promovidos por la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid, la resolución del expediente de solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y resto concordantes.

Artículo 4. Actos sujetos a control de legalidad urbanística.

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la legislación 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, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, excepto aquellos que estén sometidos al régimen de declaración responsable o comunicación previa por la normativa estatal o autonómica o por la presente Ordenanza, y en particular, los siguientes:

- A. Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- B. Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de 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.
- 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 consistente 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. Construcción de vivienda rural sostenible.
- U. La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio , en sus mismos términos, así como la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio .
- V. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 5. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no

estén incluidas de forma expresa en el artículo anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

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

A) Actuaciones en la vía pública:

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

B) Actuaciones auxiliares de la construcción:

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

3. También estarán sujetas a control de legalidad urbanística las actuaciones u ocupaciones que se realicen por particulares en terrenos de dominio público, que además deberán contar con las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la unificación de ambos actos y, en todo caso, de acuerdo con la regulación específica prevista en las correspondientes ordenanzas municipales.

Artículo 6. Actos no sujetos a autorización municipal previa.

No se exigirá licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos 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, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
- c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
- d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
- e) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- f) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en calidad de dueño de las mismas, en cuyo caso el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

Artículo 7. Alcance del control de la legalidad urbanística.

1. La intervención municipal para el control de la legalidad urbanística se circunscribirá a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico, de la documentación que fuere exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, de la habilitación legal de los técnicos intervinientes, en el caso de que la actuación lo requiriese, y la conformidad o no de lo proyectado, ejecutado o de la actividad implantada, con la ordenación urbanística y legislación vigente, de pertinente aplicación.
2. En ningún caso la intervención municipal controlará la ejecución de las obras o instalaciones en cuanto a los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
3. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes 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 minorar 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. Cuando la actuación pretendida se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida; sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

Artículo 8. Actuaciones que requieren Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial previo 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, con las excepciones relativas a la construcción de vivienda rural sostenible contenidas en la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles.

Artículo 9. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza según la actuación de que se trate, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, una vez extinguido el plazo indicado en su caso.
2. La provisionalidad de las obras o usos sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:
 - a) Que de las características constructivas y la importancia de la inversión necesaria para la obra solicitada no se deduzca una intención de permanencia.
 - b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que ésta o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.
3. Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.
4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para el Ayuntamiento, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara el

órgano competente, por los servicios técnicos municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

5. La eficacia de las licencias quedará condicionada, en todo caso, a la aceptación por su titular e 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.

Artículo 10. Naturaleza, contenido y efectos.

1. El otorgamiento de la licencia o comunicación previa, debidamente comprobada se ajustará, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley. Se trata de 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 un derecho preexistente a edificar.

2. La licencia o comunicación previa que ampare la realización de obras, debidamente comprobada, faculta a su titular para realizar el tipo de actuación que autorice, con sujeción obligatoria a las condiciones técnicas y jurídicas que se determinen y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

3. Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera pero no alterará las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

4. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas, que amparen la realización de obras, debidamente comprobada, se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

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

6. Cuando se haya obtenido licencia con arreglo a un proyecto básico, el inicio de las obras quedará supeditado, siempre que exista plena coincidencia entre ambos, a la presentación del proyecto de ejecución, visado, que deberá efectuarse en el plazo de tres meses contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la concesión de la licencia. Si existieran modificaciones en el proyecto de ejecución con respecto al básico, deberá estarse a lo establecido en el Artículo 12 de la presente Ordenanza.

Artículo 11. Transmisión.

1. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas, serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos. La comunicación del titular anterior podrá ser 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. Para la transmisibilidad de las licencias urbanísticas o comunicaciones previas relativas a actuaciones en bienes de dominio público, se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Artículo 12. Modificaciones de las licencias.

1. Las alteraciones que pretendan introducirse antes o durante la ejecución de las actuaciones autorizadas precisarán de licencia municipal, mediante la presentación previa del correspondiente proyecto modificado, 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 elementos protegidos.

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

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

4. 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.
5. 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.
6. En todos los casos establecidos en los apartados anteriores, el solicitante deberá ser siempre el titular de la licencia, de lo contrario deberá obtenerse previamente el cambio de titularidad.

Artículo 13. Inicio y ejecución de las obras.

Cuando previa solicitud del interesado y a juicio de los servicios técnicos municipales, existan datos suficientes en orden al previsible otorgamiento de la licencia municipal, por la claridad de lo proyectado en relación con los preceptos urbanísticos aplicables, el órgano municipal con competencia para el otorgamiento de la licencia municipal podrá, en el plazo de los diez días siguientes a la solicitud de la licencia de nueva edificación, expedir permiso provisional para el inicio de las obras de vaciado del solar, construcción de muros de contención y cimentación, que se entenderá otorgada bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva.

Artículo 14. Vigencia.

1. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas que amparen el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, se otorgarán por un plazo determinado, que como máximo será el fijado en el siguiente apartado y tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.
2. En el caso de que deba entenderse otorgada por silencio administrativo o que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán:

a. Para Actuaciones Comunicadas: un mes para iniciar y tres meses para terminar las obras, respectivamente, una vez transcurridos diez días, contados ambos plazos desde el día en que hubiera tenido entrada en el Registro Municipal el acto de comunicación formulado por la parte interesada.

b. Para actuaciones sujetas a Procedimiento Abreviado y Declaraciones responsables de obras de acondicionamiento o adecuación de locales: tres meses para iniciar y seis meses para terminar las obras, respectivamente, contados ambos plazos a partir del día siguiente a la recepción por la parte interesada del acto de concesión de la autorización en el primer caso y de presentación en el Registro Municipal, del segundo.

c. Para actuaciones sujetas a Procedimiento Normal y Declaraciones responsables de obras de edificación: seis meses para iniciar y dos años para terminar las obras, respectivamente, contados ambos plazos a partir del día siguiente a la recepción por la parte interesada del acto de concesión de la autorización en el primer caso y de presentación en el Registro Municipal, del segundo. En los supuestos de autorización de Proyecto Básico, se contará, conforme la regla anterior, desde la autorización de éste.

Los anteriores plazos se prorrogarán de forma automática por una sola vez y por un nuevo plazo equivalente al inicialmente establecido, tanto para el comienzo como para la finalización de las obras.

3. En el caso de las obras sujetas al procedimiento normal y declaraciones responsables de obras de edificación que precisen de proyecto técnico, el titular deberá notificar al Ayuntamiento, con carácter previo, la fecha de iniciación de las obras. En las obras de nueva edificación, el interesado 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 comunicación deberá venir firmada por el director de la obra.

Serán preceptivas las visitas de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización. El resto serán facultativas.

De todas las visitas se levantará acta con el contenido y efectos establecidos en el Art. 192 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 15. Caducidad.

1. Las licencias o comunicaciones previas que amparen el ejercicio de obras, debidamente comprobada, caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o actuaciones amparadas por las mismas en el plazo estipulado en la licencia.
- b) En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, cuando no se hubiera aportado el proyecto de ejecución en el plazo estipulado en la licencia.
- c) Cuando se incumpliese el plazo estipulado en la licencia que ampare el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, para su terminación.

2 La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se formalizará y surtirá efectos con la notificación de la declaración expresa de caducidad de la licencia dictada por el órgano municipal competente, con previa audiencia del interesado. Previa la audiencia, deberá incorporarse informe municipal acreditativo del estado de las obras al momento de la inspección, mediante acto expreso declarativo.

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

4 La declaración de caducidad producirá los efectos fiscales pertinentes, dándose traslado de la correspondiente resolución municipal al Servicio de Hacienda Municipal.

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

Artículo 16. Derechos de los interesados.

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

- a) A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento dentro del plazo máximo para resolver el procedimiento de conformidad con lo prevenido en el Título IV Capítulo III Sección II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y resto concordantes.
- b) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar.
- c) A que las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamentan.
- d) A ejercer todos aquellos que por su condición de interesados les otorgue la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, y la específica.

Artículo 17. Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán los siguientes deberes:

- a) Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza, incluida la relativa a la gestión de los residuos de construcción y demolición, así como aquella documentación derivada del cumplimiento de las obligaciones fiscales devengadas.
- b) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia urbanística.
- c) Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y

producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.

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

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

f) En el caso de las obras sujetas al procedimiento normal que precisen de proyecto técnico, el titular deberá notificar al Ayuntamiento, con carácter previo, la fecha de iniciación de las obras. En las obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa en la que deberá constar plano descriptivo de cotas y niveles

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

h) En todos aquellos supuestos en que la realización de una obra pudiera comportar un deterioro objetivo del dominio público local, debidamente informado y acreditado mediante el correspondiente Informe Técnico, los titulares de las licencias vendrán obligados a formalizar garantía, mediante la prestación de depósito o aval bancario, en la Tesorería Municipal, por los importes valorados por los Servicios Técnicos Municipales. Una vez finalizada la obra, previa comprobación técnica municipal, se procederá a la valoración de los posibles daños causados, aplicándose para su ejecución subsidiaria la cantidad depositada a los efectos de reponer el dominio público a su estado original, valorándose el alcance económico para, en su caso, determinar como adecuada la cantidad, reclamar las posibles diferencias positivas o devolución que pudiera proceder.

4.2 CAPITULO II: CLASES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS E INFORMACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 18. Clases de actuaciones urbanísticas.

En general, las actuaciones urbanísticas se pueden clasificar en:

- a) Parcelación (agrupación y segregación)
- b) Obras de urbanización
- c) Obras de edificación
- d) Otras actuaciones urbanísticas
- e) Primera ocupación y utilización de los edificios.

Artículo 19. Consulta urbanística.

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

2. La consulta será contestada en el plazo máximo de un mes, salvo que requiera el informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá evacuarse en el plazo de diez días a partir de la fecha de recepción del mismo. La solicitud deberá contener, los siguientes datos: plano de ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos; plantaciones; instalaciones; edificios; usos actuales y ocupantes; subsuelo y servidumbres.

3. Cuando la consulta se refiera a la situación y/o condiciones urbanísticas de una determinada parcela, cuyo objeto, normalmente, sea solicitar licencia de construcción, el documento que se emita se denominará Informe Urbanístico.

4. Si se refiere al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector situados en nuevos desarrollos, el documento que se expida se denominará Cédula Urbanística.

5. La contestación de la consulta no exime de la correspondiente intervención administrativa en la modalidad que proceda o, en su caso, del deber de obtener la licencia urbanística.

6. La información urbanística facilitada por el Ayuntamiento en contestación a una consulta tiene carácter informativo.
7. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.
8. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del Planeamiento o Instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.

Artículo 20. Alineación oficial.

1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado.
2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico municipal, en el que se señalan las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior.
3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de un mes. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud en impreso normalizado que deberá ir acompañada de:

- a) Plano de situación y plano de emplazamiento a escala adecuada para reflejar la parcela y su relación con las fincas colindantes y respecto al viario público en que se sitúe.
- b) Excepcionalmente, se podrá solicitar el levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en dos elementos preexistentes en el terreno. En tanto no se aporte este documento, quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.
5. Con objeto de fijar el límite de la parcela con espacios públicos exteriores; vías; calles; plazas y zonas verdes (alineación exterior), será preceptiva la obtención de licencia de alineación oficial con carácter previo a la ejecución de las edificaciones o al cerramiento de solares de conformidad con la reglamentación de planeamiento urbanístico.

5 TITULO II: FORMAS DE INTERVENCIÓN PARA EL CONTROL MUNICIPAL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 21. Formas de intervención para el control municipal de las actuaciones urbanísticas.

Se establecen las siguientes formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística:

- a) Actuaciones comunicadas.
- b) Autorizaciones previas mediante licencia urbanística de acuerdo con los siguientes procedimientos de tramitación:
 - Licencias urbanísticas de tramitación por el procedimiento abreviado.
 - Licencias urbanísticas de tramitación por el procedimiento normal.

Artículo 22. Licencias urbanísticas y procedimientos de control ambiental.

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

2. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son resoluciones del Órgano Ambiental previas de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas y de actividad, por el órgano sustantivo.
3. Las licencias urbanísticas que se concedan contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho.

Artículo 23. Coordinación de actuaciones.

1. Al objeto de establecer la necesaria coordinación municipal respecto de la intervención administrativa en la actividad privada, y a efectos de lo previsto en el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la solicitud de autorización previa para actos de uso del suelo, construcción y edificación se tramitará de forma simultánea a la solicitud de licencia o a la realización del estudio de la documentación necesaria para la instalación o implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela; solar; inmueble o local. Será requisito indispensable para el inicio de cualquiera de los procedimientos de concesión, haber solicitado formalmente todas las licencias o autorizaciones necesarias para tal fin o, en caso de sometimiento a comunicación previa o declaración responsable, haber formalizado las mismas.
2. En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas se requiera, además, la existencia de otra autorización municipal, ésta se podrá integrar en la propia resolución de concesión o autorización cuando para su adopción se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o documentos específicos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos. En el acuerdo de autorización deberá constar expresamente esta circunstancia, debiéndose dar traslado del mismo, para su conocimiento, al órgano competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

Artículo 24. Integración de procedimientos.

1. Cuando sea preceptiva licencia de actividad, y, además, licencia de obras, en supuestos no regulados mediante declaración responsable, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, la resolución de ambas podrá ser única, siempre y cuando la competencia para la concesión de una y otra esté atribuida a la misma autoridad. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para cada una de las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.
2. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si fuera procedente denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia de obras; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la de obras, notificándose de forma unitaria.
3. Ambos procedimientos se integrarán a su vez con el procedimiento tributario correspondiente, que originará las correspondientes obligaciones fiscales.
4. En relación a la Licencia de Primera Ocupación, en los casos en que se hiciera necesaria, su instancia se formalizará al mismo momento de la solicitud de la correspondiente licencia de obras, procediendo el Ayuntamiento a la actuación comprobadora, en los términos y de conformidad con lo prevenido en el Artículo 153 y 154 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. A estos efectos, el titular de la licencia de obras deberá, antes de expirado el plazo máximo otorgado para la finalización de las obras, presentar la correspondiente Certificación Final de obra visada, junto con la documentación preceptiva indicada en la presente Ordenanza, en relación a las Licencias de Primera Ocupación.
5. Para el ejercicio de toda actividad y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de instalación y de otras actuaciones urbanísticas, en su caso, además de la licencia de primera ocupación, será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento, salvo para la utilización de los garajes pertenecientes a un edificio colectivo destinado a uso residencial; el funcionamiento de las instalaciones de piscinas pertenecientes a este mismo tipo de edificios, así como el funcionamiento de las instalaciones generales en edificios de uso dotacional; terciario e industrial en los que, todas ellas se tramitarán junto con la licencia de obras, autorizando el funcionamiento en la licencia de primera ocupación de la edificación.
6. En relación a las autorizaciones de ocupación del dominio público, en los casos en que se hicieran necesarias, su instancia se formalizará al mismo momento de la solicitud de la correspondiente licencia

de obras, procediendo el Ayuntamiento a la tramitación y otorgamiento separado o conjunto, con independencia de la actuación comprobadora a que hubiera lugar.

Artículo 25. Programa de autorizaciones por partes autónomas.

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

Artículo 26. Documentación.

1. Con carácter general, para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística o comunicación previa, se deberán aportar los siguientes documentos:

- Hoja de Datos Básicos facilitada por el Ayuntamiento cumplimentada en su totalidad y firmada.
- Hoja de autoliquidación cumplimentada, en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables a la actuación que se solicita.
- Documentación Técnica específica según el tipo de actuación solicitada que se indica en el Título III de esta Ordenanza.

2. Cuando se trate de obras y urbanización simultáneas, el promotor, constructor o solicitante de la licencia deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos 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, mediante Informe de los Servicios Técnicos Municipales. La justificación de haber constituido la garantía exigida será condición indispensable para el inicio de las obras autorizadas.

3. En la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia se harán constar la totalidad de las actuaciones proyectadas, no siendo admisible el desglose de las mismas con objeto de obtener diferentes licencias para cada parte de obra o actuación.

4. En las edificaciones que se encuentren en situación urbanística de fuera de ordenación, en la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia deberá detallarse:

- a) El estado inicial del inmueble conforme a la licencia de construcción original.
- b) Descripción de las infracciones urbanísticas prescritas.
- c) Acreditación fehaciente de la existencia de dicha prescripción.
- d) Cuadro comparativo de superficies.

5. En aplicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria.

En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE.

Se entiende por “mantenimiento” el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.

Se entiende por “intervención en los edificios existentes”:

- a) Ampliación: Actuaciones por las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier actuación distinta a la que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.

Artículo 27. Proyectos Técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración municipal conocer el objeto de las mismas, y determinar si se ajusta a la normativa urbanística y sectorial aplicable.
2. La Ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate. Igualmente determina las actuaciones que precisen de declaración responsable y aquellas otras que, por su escasa entidad, pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.
3. Los proyectos técnicos, en su caso visados por el Colegio Profesional correspondiente, deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor.
4. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.
5. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas, en los términos y condiciones establecidos en el Artículo 12 de la presente Ordenanza.

6 TITULO III: LICENCIAS URBANÍSTICAS

6.1 CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 28. Disposición general.

Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza o de las excepciones que expresamente se indican al respecto en el Artículo 6, la tramitación de solicitudes de licencias urbanísticas, se ajustará a los procedimientos señalados en este capítulo.

6.1.1 SECCIÓN PRIMERA: INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 29. Solicitud de licencia.

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

Artículo 30. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho plazo se entenderá ampliado de oficio y de forma automática por cinco días hábiles más contados a partir del inmediato hábil del plazo anterior, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común con la advertencia de que, en ningún caso podrá ser objeto de mayor ampliación ni susceptible de recurso. Todo ello con indicación de que, de no procederse a la subsanación, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el Artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del procedimiento dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización, con el alcance y efectos expuestos en el apartado anterior.
3. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro municipal.
4. La falta de presentación de la documentación a efectos de la actualización catastral en los plazos establecidos por la normativa vigente, podrá originar la incoación del procedimiento sancionador e inspector catastral correspondiente.

6.1.2 SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 31. Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal, deberá ser evacuado en el plazo máximo de quince días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción de su petición, con la advertencia de su justificación y alcance en los términos y de conformidad con lo prevenido en el Artículo 157 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, Artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y resto concordantes. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe solicitado, excepto en los supuestos de informes preceptivos que sean determinantes para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

El Informe deberá pronunciarse sobre la conformidad del acto o uso pretendidos por el interesado, con la ordenación urbanística aplicable. Para el caso de resultar desfavorable, deberá expresar la referencia a la norma o normas de la Ordenación Urbanística con los que esté en contradicción el acto o uso pretendidos.

En los supuestos de Informe relativo a Licencias de Primera Ocupación habrá de expresar, además, si puede concederse la misma a la vista del estado de la vía pública afectada y si el edificio está dotado de las conexiones necesarias relativas a los suministros de energía eléctrica; agua; gas y telefonía, de modo tal que las viviendas; locales; garajes y otros elementos susceptibles de dicha licencia puedan ocuparse y utilizarse por sus propietarios sin la realización de obra alguna.

Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

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 y la recepción del informe.

Artículo 32. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado.

1. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa.

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

Artículo 33. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

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

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes.

3. En el caso de que el interesado atienda las deficiencias advertidas y no se cumplimentaran de conformidad con el requerimiento practicado, o bien fuera efectuado de forma incompleta o insuficiente,

se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto mediante extensión del anterior plazo, por un período máximo improrrogable de quince días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente al plazo anteriormente concedido.

4. Si el requerimiento no se cumplimenta o, finalmente se efectúa de manera incompleta o insuficiente, la licencia será denegada previa audiencia al interesado.

6.1.3 SECCIÓN TERCERA: RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 34. Resolución del procedimiento.

Dejando a salvo otras formas de finalización del procedimiento, con carácter ordinario, los servicios municipales competentes emitirán informe técnico e informe jurídico que contendrá propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento en alguno de los siguientes sentidos:

- a) OTORGAMIENTO: indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
- b) DENEGACIÓN: motivando debidamente las razones de la misma.

Artículo 35. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos conforme a los siguientes plazos:

- a) Dos meses en el procedimiento abreviado y Licencias de Parcelación.
- b) Tres meses en el procedimiento normal.
- c) Quince días en el procedimiento para actos sujetos a intervención municipal no contemplados en las anteriores categorías.
- d) Un mes en el procedimiento de licencia de primera ocupación, contado a partir del día siguiente al levantamiento del Acta de Inspección.

2. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro municipal, con las particularidades establecidas en esta Ordenanza. Asimismo, se deja a salvo aquellos casos en que se requieran Informes de otras Administraciones y/o calificación ambiental, estando a los plazos que la legislación aplicable establezca.

3. Las actuaciones comunicadas resultarán suficientes a efectos de legitimar la realización de la actuación pretendida si en el plazo de diez días hábiles, contados desde la presentación completa a través del registro oficial correspondiente, el Ayuntamiento no ha manifestado su oposición o no ha solicitado la subsanación de deficiencias, sin perjuicio del posible control posterior de la legalidad urbanística.

Artículo 36. 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) Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística:

- a. Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b. Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
- e. La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las construcciones a que se refiere la letra b) anterior.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

c) Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse Declaración de Impacto Ambiental. En este caso, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver el procedimiento ambiental sin que se haya emitido Declaración, se deberá entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

d) En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo licencias que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

e) Para los supuestos no expresados en los anteriores apartados, el silencio será positivo.

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

3. En cualquier caso, la Administración municipal está obligada a dictar resolución expresa, en los términos y de conformidad con lo prevenido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6.2 CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES

6.2.1 SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN DE ACTUACIÓN COMUNICADA

Artículo 37. Definición.

1. Las actuaciones relacionadas en el artículo siguiente, dada su escasa entidad técnica, impacto urbanístico y repercusión medioambiental únicamente deberán ser comunicadas a la Administración municipal con anterioridad al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

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

3. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su solicitud mediante entrada en el Registro municipal, de conformidad con lo regulado en la presente Ordenanza.

4. Las actuaciones circunscritas en el ámbito material sujetas a este régimen que hubieran sido iniciadas o ejecutadas con anterioridad a su comunicación a la Administración municipal, únicamente podrán ser legalizadas mediante procedimiento abreviado conforme a los requisitos previstos en la presente Ordenanza.

Artículo 38. Ámbito material de aplicación.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. Obras en los edificios:

1.1. Sencillas obras de mantenimiento y conservación interior que se refieran a la sustitución de elementos dañados siempre que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura o ampliación de huecos, ni afecten al volumen o edificabilidad del inmueble ni otros parámetros urbanísticos, ni se pretendan en edificios en situación urbanística de fuera de ordenación..

1.2. Limpieza y pintura de paramentos exteriores que no se realicen en altura.

2. Otras actuaciones urbanísticas:

2.1. Limpieza de solares.

2.2. Obras de jardinería y pavimentación en parcelas privadas sin instalaciones.

2.3. Estudios geotécnicos en suelo privado.

Artículo 39. Trámite de la Actuación Comunicada.

1. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal y se presentará en el Registro municipal o en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Junto con dicha comunicación se deberá aportar un estudio simplificado de gestión de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

2. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:

a) Clase de obra.

b) Datos de identificación y domicilio del interesado.

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

3. El sello del registro de entrada equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 4.a) de este artículo.

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

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

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

5. De resultar conforme con la ordenación urbanística, la comunicación efectuada habilitará al interesado para la ejecución de la actuación solicitada, sin perjuicio del posible control posterior.

6.2.2 SECCIÓN SEGUNDA: PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 40. Definición.

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que para ser definidas no precisen de proyecto suscrito por Técnico competente por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una limitada incidencia en el entorno

urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental, de conformidad con lo prevenido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 41. Ámbito de aplicación.

Estarán sujetas al procedimiento abreviado las siguientes actuaciones:

1. Obras de edificación:

- 1.1 Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos si éstos se proyectan en muros de carga.
- 1.2 Obras de demolición de tabiquería interior siempre y cuando no afecten a estructura.
- 1.3 Obras de reparación que no afecten a estructura.
- 1.4 Obras de acondicionamiento de viviendas que modifiquen la distribución de los espacios interiores, pero sin afectar, alterar o incidir en elementos comunes; estructurales o en las condiciones de seguridad.
- 1.5 Obras que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.
- 1.6 Obras en locales: de modificación, adaptación, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, siempre que no afecten a su estructura.
- 1.7 Obras exteriores que no afecten a estructura.
- 1.8 Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, en cuyo caso tendrán el carácter de obra sujeta a procedimiento normal.

2. Otras actuaciones urbanísticas:

2.1 Actuaciones estables:

- a) Nuevos cerramientos de solares o modificación de los existentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- b) Tala y abatimiento de árboles.
- c) Instalación de carteleras; muestras; rótulos; marquesinas y banderines que no precisen proyecto técnico conforme dispone la Ordenanza específica de aplicación.
- d) Alineación oficial.
- e) Movimientos de tierras con excavaciones que no sobrepasen los - 2,20 metros y rellenos inferiores a + 1,50 metros.
- f) Ejecución de vados de acceso de vehículos.
- g) Apertura de zanjas y calas. Ampliación reparación y acometida de redes de servicios.
- h) Cambios de uso.
- i) Reservas de espacio permanente con o sin limitación horaria.

2.2 Actuaciones temporales:

- a) Vallado de obras de edificación.
- b) Vallado de solares.
- c) Apertura de zanjas y calas. Ampliación, reparación y acometida de redes de servicios.
- d) Ocupaciones de dominio público con carácter ocasional o puntual.

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

Artículo 42. Tramitación del procedimiento abreviado.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver dicha licencia.

4. En relación a la subsanación y mejora de la solicitud y subsanación de deficiencias, se estará a lo dispuesto en la regulación general contenida en la presente Ordenanza así como en relación a cualesquiera otros elementos del procedimiento administrativo no contemplados en la presente sección.

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

6. Una vez completa la documentación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico junto a los efectos de adoptar la resolución procedente.

6.2.3 SECCIÓN TERCERA: PROCEDIMIENTO NORMAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 43. Definición.

Se tramitarán, mediante procedimiento normal, aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que por su entidad, su incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental precisan para su definición, aprobación y ejecución de un proyecto técnico, en los términos y de conformidad con lo prevenido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 44. Ámbito de aplicación.

Estarán sujetas al procedimiento normal todas las actuaciones no relacionadas en las secciones Primera y Segunda del presente Capítulo y en especial las actuaciones urbanísticas que precisen proyecto de obras de edificación según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las que requieran de otro tipo de proyecto técnico según la legislación sectorial aplicable.

Artículo 45. Tramitación del procedimiento normal.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud contendrá, al menos, los requisitos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al que se acompañará la documentación y número de ejemplares del proyecto técnico que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística.

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registro enumerados en el artículo 38 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

4. En relación a la subsanación y mejora de la solicitud y subsanación de deficiencias, se estará a lo dispuesto en la regulación general contenida en la presente Ordenanza así como en relación a cualesquiera otros elementos del procedimiento administrativo no contemplados en la presente sección.

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

6. Una vez completa la documentación y, en su caso, evacuados los pertinentes informes, se emitirá informe técnico y jurídico, a los efectos de emisión de la resolución correspondiente.

7. En el plazo de diez días desde la notificación de la resolución del expediente, si existe previa petición expresa del solicitante, se le hará entrega de uno de los ejemplares del proyecto debidamente diligenciado.
8. La ausencia de resolución en este plazo determinará la aplicación del silencio administrativo conforme lo establecido en esta Ordenanza.

6.3 CAPITULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

6.3.1 SECCIÓN PRIMERA: LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 46. Definición de actos de parcelación.

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

Artículo 47. Actos de parcelación rústica.

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.
2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
3. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
4. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

Artículo 48. Actos de parcelación urbanística.

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

Artículo 49. Actos sujetos a licencia de parcelación.

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

Artículo 50. Documentación específica.

1. La solicitud de licencia de parcelación urbanística se presentará en los registros enumerados en el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables.
- c) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.
- d) Certificación de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- e) Plano de situación o emplazamiento a escala adecuada (2 ejemplares).
- f) Plano de información a escala adecuada en el que se sitúen los lindes de las fincas aportadas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- g) Plano de parcelación de las fincas resultantes a la misma escala (2 ejemplares).

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Compensación, de Reparcelación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

3. A efectos de la actualización del Catastro municipal, por actos de agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de la escritura pública, o en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate, se deberá aportar, en el Registro Municipal, la siguiente documentación:

- Modelo 903-N: Declaración catastral por agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles.
- Documentación especificada en el citado modelo. Los planos requeridos habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN.

Artículo 51. Efectos

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción procedente.

6.3.2 SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 52. Objeto material de las obras de urbanización.

1. Son las obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiera la consideración de solar.
2. Se consideran como tales las de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización.
4. Los proyectos de urbanización general se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

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

La solicitud deberá acompañarse de proyecto suscrito por Técnico competente con la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Proyecto suscrito por técnico competente visado, en su caso, por el colegio profesional correspondiente, conforme al contenido del proyecto recogido en el anejo 1 de la parte 1 del CTE. o normativa que lo sustituya. (2 copias en papel y CD con documentos en formato Word y planos en formato Autocad 2007 o versiones anteriores). El proyecto deberá incluir un índice paginado con numeración de planos.
- d) Direcciones facultativas.
- e) El Plan de de Gestión o Estudio Simplificado de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

6.3.3 SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 53. Actos sujetos a licencia de obras de edificación.

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

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

6.3.3.1 SUBSECCIÓN PRIMERA: OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 54. Documentación Comunicación previa.

Para las obras que se autoricen mediante el procedimiento de actuación comunicada se exigirá la presentación por duplicado de impreso normalizado de comunicación de obra y gestión de residuos 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 obras.

Artículo 55. Documentación Procedimiento Abreviado.

Las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de obras de edificación que proceda tramitar por el procedimiento abreviado exigirán la presentación de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Hoja de características del solar debidamente cumplimentada.
- d) Memoria descriptiva y justificativa suficiente de la actuación que se pretende realizar, con expresión de la duración prevista de las obras, el uso o usos a establecer, la superficie total y las superficies parciales.
- e) Plano de situación y emplazamiento de la finca objeto de solicitud en el que quede relacionada la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- f) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1/100 detallando por separado el estado anterior a la realización de las obras y el estado reformado tras la actuación, rotulando el uso, superficie y altura libre. En caso de obras de escasa relevancia se admitirá la presentación de planos acotados sin escalar siempre que resulten suficientes para la adecuada comprensión de la obra cuya licencia se solicita.
- g) Presupuesto detallado de las actuaciones a precios actuales de mercado.

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

i) Proyecto o en su caso Documento Técnico que defina el plan de montaje, uso, desmontaje así como la Dirección Facultativa para la instalación e andamios, plataformas elevadoras o sistemas de acceso y posicionamiento mediante cuerdas, suscrito por técnico competente acreditado por el Colegio profesional correspondiente en caso de no ir visada la documentación.

j) En su caso, copia de solicitud de licencia de apertura y funcionamiento o documento de Declaración Responsable.

k) Estudio Simplificado o Plan de Gestión de residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

l) A efectos de la actualización del Catastro municipal, por actos de cambio de uso, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino, se deberá aportar, en el Registro Municipal, la siguiente documentación:

- Modelo 904-N: Declaración catastral por cambio de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso o demolición o derribo de bienes inmuebles.
- Documentación especificada en el citado modelo. Los planos requeridos habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN.

Artículo 56. Documentación Procedimiento Normal.

Las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de obras de edificación que proceda tramitar por el procedimiento normal, exigirán la presentación de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.

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

c) Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada.

d) Cuando se trate de obras de acondicionamiento de local para implantación, ampliación o modificación de actividad se deberá aportar copia de la solicitud de licencia de actividad o, en su caso, del documento de Declaración Responsable.

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

f) Proyecto suscrito por técnico competente visado, en su caso, por el colegio profesional correspondiente, conforme al contenido del proyecto recogido en el anejo 1 de la parte 1 del CTE. o normativa que lo sustituya. (2 copias en papel y CD con documentos en formato Word y planos en formato Autocad 2007 o versiones anteriores). El proyecto deberá incluir un índice paginado con numeración de planos.

g) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

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

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

j) Hojas de dirección facultativa correspondientes.

k) Certificado del cumplimiento del CTE.

l) Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

El inicio de las obras que deban acompañar Proyecto Básico para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística sólo podrá producirse previa presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución en soporte informatizado ante la administración municipal, acompañado de la siguiente documentación:

a) Plan de Gestión de Residuos, de acuerdo con el RD 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- b) Estudio de Seguridad y Salud (básico en su caso) de la Obra, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE y el RD 1627/1997, de 24 de octubre, Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción.
- c) Proyecto Técnico de Infraestructura común para el servicio de Telecomunicación según Decreto Ley 1/1998 de 28 de febrero, de Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso al servicio de Telecomunicaciones, en su caso.
- d) Estudio Geotécnico, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE. y la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la CAM
- e) Certificado de Eficiencia Energética, de acuerdo con el RD 314/2006, de 17 de marzo, CTE. y Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Asimismo será requisito previo para el inicio de las obras, la presentación de las Hojas de Dirección Facultativa de la Obra, debidamente visadas.

6.3.3.2 SUBSECCIÓN SEGUNDA: OBRAS DE DEMOLICIÓN

Artículo 57. Objeto material de las obras de demolición.

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

Artículo 58. Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición se tramitarán por el procedimiento normal.

Artículo 59. Documentación específica para la tramitación de licencia para obras de demolición.

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

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales correspondientes.
- c) Hoja de características debidamente cumplimentada.
- d) Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente (2 ejemplares, con índice paginado con numeración de planos) que incluya:
 - 1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando el tiempo previsto de duración de las obras.
 - 2) Plano de situación a escala adecuada, señalando la finca objeto de la solicitud.
 - 3) Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala a escala adecuada, que reflejarán:
 - En caso de demolición total, el estado actual del edificio afectado por las obras, rotulando el uso.
 - En el caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.
 - 4) Mediciones y Presupuesto, por capítulos a precios actuales de mercado.
 - 5) Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
 - 6) Impreso normalizado de Estadística de Edificación y Vivienda.
 - 7) Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar.
- e) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
- f) Documentación específica para la actualización del Catastro por demolición o derribo de bienes inmuebles:

- Modelo 904-N: Declaración catastral por cambio de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso o demolición o derribo de bienes inmuebles.
- Documentación especificada en el citado modelo. Los planos requeridos habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN.

6.3.3.3 SUBSECCIÓN TERCERA: OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 60. Objeto material de las obras de nueva edificación.

Las obras de nueva edificación tienen por objeto las obras de construcción de nueva planta o ampliación, que podrán incluir demoliciones previas de edificaciones existentes.

Artículo 61. Documentación específica para la tramitación por el procedimiento normal.

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

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente formalizado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada, en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada. Declaración de conformidad firmada por el Arquitecto.
- d) Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- e) documento de alineación oficial, en su caso.
- f) Estadística de Edificación y Vivienda, según impreso normalizado.
- g) Licencia de parcelación, si fuese exigible.
- h) Proyecto suscrito por técnico competente visado, en su caso, por el colegio profesional correspondiente, conforme al contenido del proyecto recogido en el anejo 1 de la parte 1 del CTE. o normativa que lo sustituya. (2 copias en papel y CD con documentos en formato Word y planos en formato Autocad 2007 o versiones anteriores). El proyecto deberá incluir un índice paginado con numeración de planos.

Para justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la Zona de Ordenación de aplicación se presentará la siguiente documentación:

- Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela acotando los linderos de la misma y los retranqueos a dichos linderos de la edificación, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. También deberá incluir la vegetación existente, y fundamentalmente el número y tipo de árboles.
- Plano a escala adecuada de alzados y secciones acotando la Altura de la Edificación en metros.
- Plano con secciones generales de la parcela, rotulando las cotas de nivel de ésta, de las fincas colindantes y vías públicas, antes y después de ejecutar las obras proyectadas, acotando la distancia de la planta baja a la rasante.
- Justificar gráfica y numéricamente el cómputo de edificabilidad y el perímetro de la máxima ocupación, mediante plano a escala adecuada y cuadro de edificabilidad y ocupación.

i) Certificado del cumplimiento del CTE.

j) Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

k) Justificación de la petición de calificación provisional de vivienda protegida, en su caso.

l) Para viviendas rurales sostenibles, deberán acreditarse los requisitos establecidos en la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles

La comprobación del replanteo por la administración municipal será solicitada por el titular de la licencia, constructor o técnico director mediante escrito en el que se comunique la fecha de inicio de las obras, en

un plazo de 15 días, transcurrido el cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

6.3.4 SECCIÓN CUARTA: LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

6.3.4.1 SUBSECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN Y CONTENIDO

Artículo 62. Ámbito de aplicación.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen en:

- a) Obras civiles singulares.
- b) Actuaciones estables.
- c) Actuaciones temporales.

3. Si las actuaciones a que se refiere este capítulo hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente.

6.3.4.2 SUBSECCIÓN SEGUNDA: OBRAS CIVILES SINGULARES

Artículo 63. Objeto material de las obras civiles singulares.

Se entiende por obras civiles singulares la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o edificación.

Artículo 64. Documentación para la tramitación por el procedimiento normal.

1. Las licencias a que se refiere el artículo anterior, serán tramitadas conforme al procedimiento normal de otorgamiento de licencias.

2. Cuando las actuaciones urbanísticas señaladas en este capítulo no estuvieran incluidas en otras licencias, la solicitud deberá acompañarse de proyecto suscrito por Técnico competente con la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Proyecto suscrito por técnico competente visado, en su caso, por el colegio profesional correspondiente, conforme al contenido del proyecto recogido en el anejo 1 de la parte 1 del CTE. o normativa que lo sustituya. (2 copias en papel y CD con documentos en formato Word y planos en formato Autocad 2007 o versiones anteriores). El proyecto deberá incluir un índice paginado con numeración de planos.
- d) Direcciones facultativas.
- e) El Plan de de Gestión o Estudio Simplificado de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

6.3.4.3 SUBSECCIÓN TERCERA: ACTUACIONES ESTABLES

Artículo 65. Objeto material de las actuaciones estables.

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

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas, pistas de paddle, tenis y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, reservas de espacio, vados, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados, que se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza de aplicación.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones; antenas y otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originales.
- o) Instalación de antenas de telefonía, cualquiera que sea su ubicación, que se regulará por lo previsto en la Ordenanza específica y demás normativa de aplicación.
- p) Obras para la nueva implantación o modificación de infraestructuras.

Artículo 66. Documentación.

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

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Memoria descriptiva y justificada.
- d) Plano de emplazamiento a escala 1:2000 (2 ejemplares).
- e) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones (2 ejemplares).
- f) Presupuesto a precios actuales de mercado.
- g) Plan de Gestión o Estudio Simplificado de la gestión de residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

2. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se acompañarán, además, los siguientes documentos:

- a) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala adecuada, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la disposición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
- b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
- d) Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar.

e) Para movimientos de tierras con excavación superior a 2,20 m y/o relleno superior a 1,50 m se adjuntará proyecto técnico y hojas de encargo de las direcciones facultativas.

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

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

Además, dichas actuaciones deberán atenerse a las exigencias requeridas por las reglamentaciones técnicas u otras ordenanzas o normativas específicas de la actividad de que se trate, cuando existieren, y presentar la documentación particular que para cada una de ellas se indique.

En el supuesto de nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes, se acompañará el documento de alineación oficial.

Artículo 67. Tipo de procedimiento de tramitación.

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

6.3.4.4 SUBSECCIÓN CUARTA: ACTUACIONES TEMPORALES

Artículo 68. Objeto material de las actuaciones temporales.

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

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos para captación de aguas subterráneas.
- c) Apertura de zanjas y calas. Ampliación, acometidas y reparación de redes de servicios.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes, descuelgues verticales, apeos y grúas.
- e) Ocupación de terrenos por feriales; espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre; cortes de calles; calas y análogos; mudanzas, contenedores, y asimilados, etc.
- f) Actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas tales como terrazas, quioscos, carpas, venta y exposición de artículos y otras análogas.

Cuando estas actuaciones se realizaren por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 69 Actuaciones complementarias y actuaciones autónomas.

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

Artículo 70. Documentación específica para licencia de vallado de solares.

Cuando se trate de vallado de solares, junto con la solicitud de licencia y la documentación correspondiente, se acompañará la alineación oficial.

Artículo 71. Documentación específica para la instalación de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia de grúa-torre se presentará:

- a) Impreso normalizado de Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Proyecto suscrito por Técnico competente, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 836/2003 que aprueba la Instrucción técnica complementaria "MIE-AEM-2", con el contenido mínimo a que se refiere el anexo II de la citada Instrucción.
- d) Estudio, o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- e) Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid, debidamente registrada.
- f) Certificado de la compañía de seguros en la que conste la cobertura de la responsabilidad civil por cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en la obra. Dicha certificación deberá expresar el periodo de vigencia de la cobertura.

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

6.3.5 SECCIÓN QUINTA: LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 72. Objeto de la licencia de primera ocupación.

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto verificar, en orden a autorizar la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones, que éstas han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentren debidamente terminadas y aptas según las exigencias urbanísticas de su destino específico.
2. La licencia de primera ocupación constituye un requisito legal para la contratación definitiva de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones en los términos establecidos por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Para el ejercicio de toda actividad y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de instalación y de otras actuaciones urbanísticas, en su caso; además de la licencia de primera ocupación, será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento, salvo para la utilización de los garajes pertenecientes a un edificio colectivo destinado a uso residencial, el funcionamiento de las instalaciones de piscinas pertenecientes a este mismo tipo de edificios, así como el funcionamiento de las instalaciones generales en edificios de uso dotacional, terciario e industrial en los que, todas ellas se autorizarán con la propia licencia de primera ocupación de la edificación.

Artículo 73. Actos sujetos a licencia de primera ocupación.

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

Artículo 74. Documentación.

A) Específica para la concesión de la licencia de primera ocupación:

1. En el plazo de quince días hábiles desde la presentación de la certificación final de la obra, que habrá de llevarse a cabo por el interesado ante el Ayuntamiento antes de la conclusión del plazo dado para la finalización de las obras, se presentará la siguiente documentación para la comprobación y otorgamiento, en su caso, de licencia de primera ocupación:

- a) Hoja de Datos Básicos debidamente cumplimentada y firmada.
- b) Certificación final, expedida por el o los facultativos directores, visado, en el caso que resulte exigible, por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de terminación de las obras e instalaciones cuando corresponda, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o las modificaciones posteriores y aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.
- c) Hoja resumen del presupuesto final de obra actualizado, visada por los colegios profesionales correspondientes (2 ejemplares) y 1 ejemplar del presupuesto final por partidas.
- d) Escrito manifestando que se han repuesto las afecciones causadas al dominio público.
- e) Fotocopia de la solicitud de licencia de acometida de saneamiento y de paso de carruajes, en su caso.
- f) Libro del Edificio, con los requisitos exigidos por la normativa reguladora de este documento, exclusivamente en soporte digital.
- g) En las edificaciones con la obligación legal de dotarse de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, Boletín de Instalación y, en su caso, Certificado Final de Obra debidamente sellado por la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones, referido a dicha instalación.
- h) Certificado acreditativo de la gestión de los residuos de construcción y demolición generados.
- j) Calificación Definitiva, en el caso de que se trate de viviendas de protección oficial.

2. Para el supuesto de edificios destinados a uso dotacional, terciario e industrial, además se deberá aportar:

- Fotocopia del contrato de mantenimiento y plan de revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, realizados con empresa mantenedora autorizada.
- Autorizaciones de la Comunidad de Madrid respecto de las instalaciones eléctricas, centros de transformación, de climatización, gas, red contra incendios y ascensores.
- Planes de autoprotección cuando corresponda.
- 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.

3. Si se trata de un edificio colectivo destinado a uso residencial con dotación de garaje aparcamiento, además se deberá aportar:

- Fotocopia del contrato de mantenimiento y plan de revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, realizados con empresa mantenedora autorizada.
- Autorización de la Comunidad de Madrid para las instalaciones contra incendios.
- Copia del boletín de la instalación eléctrica específico del garaje, emitido por Entidad de Inspección y Control Industrial.
- 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 .
- Certificado de clasificación E 300-60 de los conductos de chapa.

4. Cuando se trate de un edificio colectivo destinado a uso residencial con dotación de piscina, además se deberá aportar:

- Fotocopia del contrato de mantenimiento y plan de revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, realizados con empresa mantenedora autorizada.
- Copia del boletín de la instalación eléctrica de la piscina, emitido por Entidad de Inspección y Control Industrial.
- 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 .

5. Cuando un edificio contenga locales con uso distinto al residencial, su utilización quedará sujeta a las formas de intervención municipal previstas en esta Ordenanza al objeto del control de la legalidad urbanística.

B) Específica para la actualización del Catastro por obras de nueva planta y división horizontal, reestructuración total, obras de ampliación, obras de reforma / rehabilitación o modificación sustancial:

- Modelo 902-N: Declaración catastral por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles.
- Documentación especificada en el citado modelo. Las fotografías del edificio completo deberán presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato GIF, JPG o BMP. Todos los planos requeridos, habrán de presentarse obligatoriamente en soporte informático en formato DXF, DWG o DGN.
- Los planos de parcela deberán indicar la ubicación exacta de las construcciones en la misma.

Artículo 75. Efectos de la licencia de primera ocupación.

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

7 TITULO IV: INSTALACIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES

7.1 CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 76. Objeto.

1. En la ordenación de las actividades, la presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de intervención municipal sobre los establecimientos, locales o lugares estables, ubicados en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, destinados al ejercicio de actividades económicas, incluida la realización de obras vinculadas a las mismas, a través de los medios establecidos en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como la comprobación del cumplimiento y mantenimiento de los requisitos establecidos para el ejercicio de las mismas.
2. La finalidad de esta Ordenanza es garantizar que los establecimientos dedicados a actividades económicas cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, higiene, sanitarias, accesibilidad y confortabilidad, protección del medio ambiente y urbanísticas que reglamentariamente se determinen en las normas específicas de cada actividad.

Artículo 77. Definiciones.

A los efectos de esta Ordenanza se entenderá por:

1. “*Actividad Económica*”: Toda aquella actividad industrial o mercantil consistente en la producción de bienes o prestación de servicios conforme a lo previsto en el Art. 22.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. “*Servicio*”: cualquier actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración, contemplada en el artículo 57 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.
3. “*Declaración responsable*”: el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.
4. “*Comunicación previa*”: el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.
5. “*Licencia de instalación*”: Acto expreso o presunto del órgano municipal competente que aprueba el proyecto técnico presentado por el interesado para el ejercicio de una actividad y establece, en su caso, medidas correctoras adicionales. En ningún caso su concesión supone la autorización del funcionamiento de la actividad.
6. “*Licencia de funcionamiento*”: acto expreso o presunto del órgano municipal competente que autoriza la puesta en marcha de una actividad, previa comprobación de que se ajusta a la licencia de instalación previamente otorgada y que reúne adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y protección contra la contaminación acústica.
7. “*Titular/Promotor*”: cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que posee, bajo cualquier título reconocido en Derecho, el establecimiento donde se ejerce o va a ejercerse la actividad objeto de intervención municipal y tiene o prevé tener el poder decisorio sobre su explotación.
8. “*Técnico*”: persona física que posee cualquier título profesional reconocido con atribuciones profesionales para ejercer como proyectista, director de las obras o de las instalaciones o de la ejecución de las mismas y firma de los certificados de cumplimiento de la normativa aplicable a la actividad.

Artículo 78. Ámbito de aplicación del régimen de comunicación previa.

El régimen de comunicación previa y, en su caso, control posterior se aplica a:

1. Cambios de titularidad de licencias.
2. Cambios de titularidad de actividades sometidas al régimen de declaración responsable.
3. Baja en el ejercicio de actividades.

Artículo 79. Ámbito de aplicación del régimen de declaración responsable.

El régimen de declaración responsable y control posterior se aplica a:

1. Actividades sujetas a este régimen de acuerdo con la normativa estatal y autonómica, en especial las incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
2. Realización de obras de acondicionamiento o adaptación de los locales vinculadas a las actividades sometidas al régimen de declaración responsable.
3. Realización de obras que tengan la consideración de obras de edificación conforme a lo establecido en el Artículo 2, apartado 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el caso que resulten necesarias para la implantación de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
4. Actividades no sujetas a licencia de instalación y de funcionamiento ni a comunicación previa.
5. Modificación de actividades sujetas al régimen de declaración responsable.

Artículo 80. Ámbito de aplicación del régimen de licencia de instalación y funcionamiento.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con carácter general el ejercicio de actividades no se somete a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

2. No obstante, conforme a la citada norma estatal y por razones de protección del medio ambiente, la seguridad y la salud públicas, el régimen de licencia de instalación y funcionamiento se aplica a:

a) Actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, **no sujetas al régimen de declaración responsable o comunicación previa por la normativa estatal o autonómica**, con las siguientes excepciones referidas a determinados apartados del Anexo V de la citada Ley:

- Apartado 14. Imprentas, centros de reprografía y otras actividades de impresión. No se incluirán actividades de reproducción de textos o imágenes por procedimientos tales como multicopistas, fotocopias por procedimientos fotográficos y electrostáticos, sistemas de reproducción de planos, etc.

- Apartado 17. Talleres de reparación de maquinaria en general. No se incluirán los talleres en los que no se produzcan residuos peligrosos tales como aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, selladores, ni aguas contaminadas con aceites o refrigerantes.

- Apartado 20. No se incluirán las farmacias cuando no realicen operaciones de granelado, mezcla o envasado.

- Apartado 23. Centros sanitarios extra-hospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas o similares. No se incluirán las consultas médicas de diagnóstico, ni los consultorios médicos con un máximo de tres profesionales sin quirófano y los aparatos de rayos X (intraorales específicos de odontología o de idénticas características para otras aplicaciones).

b) Actividades enumeradas en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

c) Actividades incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, salvo aquellas actividades y almacenes que cumplan las siguientes condiciones:

- Nivel de riesgo intrínseco bajo según el citado Real Decreto.

- Superficie igual o inferior a 150 metros cuadrados.

- Potencia motriz total de la maquinaria propia de la actividad igual o inferior a 4,5 Kw en locales ubicados en edificios de viviendas y a 7,5 Kw en locales de edificios sin uso de vivienda.

d) Centros Acción Social y Servicios Sociales (residencias de la tercera edad, centros de día, etc.).

e) Establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campamentos de turismo y establecimientos de turismo rural), salvo las pensiones y hostales con una superficie no superior a 300 metros cuadrados.

f) Centros docentes de enseñanza reglada, incluidas las escuelas infantiles, con más de 300 metros cuadrados de superficie, y los que se ubiquen en locales de edificios de viviendas cualquiera que sea su superficie.

g) Centros docentes destinados a personas discapacitadas físicas o psíquicas o a otras personas que no puedan realizar la evacuación del local por sus propios medios.

h) Escuelas de música, danza o baile en locales ubicados en edificios de viviendas.

i) Locales de ocio y recreo infantil y locales de fiestas infantiles ubicados en edificios de viviendas.

j) Locales destinados a ensayos musicales y de las artes escénicas ubicados en edificios de viviendas.

k) Garajes y aparcamientos con más de cinco plazas. No están sujetos a licencia los garajes vinculados a viviendas unifamiliares.

l) Modificación de actividades sujetas al régimen de licencia de instalación y de funcionamiento.

Artículo 81. Exclusiones.

Quedan excluidas del deber de solicitar y obtener licencia de instalación y funcionamiento, presentar declaración responsable o comunicación previa, con independencia del cumplimiento de la normativa

sectorial, en especial en materia de seguridad y protección contra incendios, y de que estén sujetas a la obtención de otra clase de autorización administrativa, las siguientes instalaciones y actividades:

1. Los Quioscos para venta de prensa, flores, helados y otros de naturaleza análoga situados en los espacios de uso público municipal.
2. Los puestos del mercadillo municipal.
3. Sedes administrativas de las entidades sin ánimo de lucro, organizaciones no gubernamentales, partidos políticos, sindicatos, asociaciones empresariales y asociaciones declaradas de interés público, siempre que en las mismas no se desarrolle ningún otro tipo de actividad distinta a la de oficina administrativa, tales como cafeterías, bares, espacios lúdicos, salas de usos múltiples o auditorios.
4. Los puestos, barracas, casetas o atracciones instaladas en el recinto ferial y en los espacios abiertos con motivo de fiestas del municipio o eventos en la vía pública, que se ajustarán, en su caso, al procedimiento específico que regule su instalación.
5. Los lugares de culto religioso.

Artículo 82. Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

Las actividades e instalaciones que pretendan implantarse en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado no podrán obtener licencia municipal ni la declaración responsable surtirá efectos sin la previa resolución favorable de la calificación urbanística o del proyecto de actuación especial en los casos que resulten exigibles de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 83. Medios de intervención de actividades y procedimientos de control ambiental.

1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, según la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, 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 municipales por el órgano sustantivo.
2. Las licencias que se concedan contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho.
3. Las declaraciones responsables de inicio del ejercicio de actividad y de realización de obras no surtirán efectos sin la previa resolución favorable de los citados procedimientos de control ambiental en los casos que resulten necesarios.

Artículo 84. Consulta técnica.

1. Los interesados podrán presentar solicitudes de consulta técnica sobre aspectos concernientes a un proyecto de apertura de establecimiento o inicio de actividad.
2. La contestación a la consulta se realizará de acuerdo con los términos de la misma y la documentación aportada. El sentido de la respuesta a las consultas formuladas, si posteriormente se solicita licencia de apertura o se formula declaración responsable o comunicación previa, no prejuzgará el sentido de los informes que procedan, que se emitirán de conformidad con la normativa vigente.
3. Si se solicitara licencia posterior o se presentase declaración responsable o comunicación previa, se hará referencia clara, en la memoria, al contenido de la consulta técnica presentada y su contestación.

Artículo 85. Normas comunes para el desarrollo de las actividades.

1. Las personas responsables de las actividades y establecimientos están obligadas a desarrollarlas y mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y calidad ambiental, reduciendo la posible afección a los espacios públicos y empleando las mejores técnicas disponibles que resultaren necesarias para el cumplimiento de las condiciones expresadas.
2. La apertura de establecimientos a través de los medios establecidos en la presente Ordenanza facultará a los titulares para realizar la actuación autorizada, comunicada o declarada y producirá 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.

3. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, no pudiendo ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actividades.

4. Las actividades se desarrollarán en el interior de los establecimientos, manteniendo en general cerradas sus puertas y huecos al exterior salvo temporales exigencias de ventilación, servicio de terrazas-veladores autorizado y usos permitidos que inexcusablemente deban realizarse al aire libre. Sin autorización de la Administración competente, no se podrán ocupar o utilizar los espacios de uso y dominio público por actos relacionados con la actividad o alterar el estado físico de los mismos.

5. La actividad a ejercer será la definida en la licencia concedida o indicada en la declaración responsable o comunicación previa, debiendo ajustarse el titular en su ejercicio a la documentación técnica presentada y a las condiciones y medidas correctoras impuestas.

Artículo 86. Modelos normalizados.

Se adoptarán modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos deberán estar a disposición de los ciudadanos por medios electrónicos en la ventanilla única prevista en el Art. 18 de la Ley 17/2009, de 23 noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y en el servicio municipal de información al ciudadano.

Artículo 87. Tramitación conjunta de los procedimientos.

Por razones de celeridad y eficacia administrativa se tramitarán conjuntamente los siguientes procedimientos:

1. La declaración responsable para el inicio y desarrollo de las actividades se tramitará conjuntamente con la declaración responsable para la realización de las obras necesarias para desempeñar dichas actividades.

2. Las licencias de instalación de los garajes y piscinas pertenecientes a los edificios de nueva planta destinados a uso colectivo de viviendas se tramitarán conjuntamente con la licencia de obra de dicha edificación y se autorizará el funcionamiento con el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

3. Las licencias de actividad de las instalaciones generales de los edificios de nueva planta destinados a usos económicos o dotacionales se tramitarán conjuntamente con la licencia de obra de dicha edificación y se autorizará el funcionamiento con la licencia de primera ocupación.

Artículo 88. Vigencia.

1. Las licencias de instalación y declaraciones responsables que amparen el ejercicio de actividades y, en su caso, ejecución de obras, debidamente comprobadas, se otorgarán por un plazo determinado, que como máximo será el fijado en el siguiente apartado, tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. En el caso de que deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán:

a. Para actuaciones sujetas a Declaración responsable: seis meses para la finalización de las actuaciones amparadas por la misma, contado a partir del día siguiente a la recepción en la Administración Municipal de dicha declaración.

b. Para actuaciones sujetas a Licencia de Instalación: seis meses para la finalización de las actuaciones amparadas por la misma, contado a partir del día siguiente a la fecha de la notificación de su otorgamiento. En el caso de que lleve aparejada la ejecución de obras, se estará a los plazos máximos establecidos para la finalización de las mismas regulados en la presente Ordenanza.

Los anteriores plazos se prorrogarán de forma automática por una sola vez y por un nuevo plazo equivalente al inicialmente concedido.

3. Las licencias de funcionamiento tendrán vigencia indefinida en tanto que no se produzca la interrupción o cese de la actividad por causa voluntaria o de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza y legislación de aplicación.

Artículo 89. Caducidad de las licencias de instalación y de funcionamiento y de las declaraciones responsables.

1. Las licencias y las declaraciones responsables caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubieran ejecutado las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la presente Ordenanza, salvo causa no imputable al titular de la actividad.
- b) 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, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia o tramitar la declaración responsable, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el apartado anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia y los efectos de la declaración responsable, no pudiéndose iniciar ni proseguir el ejercicio de la actividad.

4 La declaración de caducidad producirá los efectos fiscales pertinentes, dándose traslado de la correspondiente resolución municipal al Servicio de Hacienda Municipal.

7.2 CAPITULO II: OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS

7.2.1 SECCIÓN PRIMERA: ACTUACIONES COMUNICADAS

Artículo 90. Comunicación y requisitos del cambio de titularidad de la actividad.

1. El cambio de titularidad de las actividades objeto de esta ordenanza, deberá comunicarse al Ayuntamiento por el anterior y el nuevo titular, o en su defecto por este último, cumpliendo los requisitos detallados en el presente artículo, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de la transmisión.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. La comunicación del cambio de titularidad no modificará la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración Pública.

3. El cambio de titularidad de actividades se producirá mediante la presentación del modelo de comunicación aprobado por el Ayuntamiento o escrito según dicho modelo, acompañado de los siguientes documentos:

- a) Documento acreditativo de la identidad del nuevo titular.
- b) Documento que acredite, en su caso, la representación.
- c) Escritura, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, de constitución de la sociedad para el caso de sociedades mercantiles.
- d) Documento público o privado que acredite la transmisión "inter vivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar o en su defecto, documento que acredite el consentimiento del anterior titular de la licencia, comunicación previa o declaración responsable.
- e) Copia de la licencia de funcionamiento o de la declaración responsable del anterior titular o en su defecto referencia a los expedientes de su tramitación.
- f) En las actividades sujetas a Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, copia del seguro de responsabilidad civil y protección de incendios por las cuantías mínimas legalmente establecidas, o certificado de la compañía aseguradora con idéntico contenido.

4. La comunicación de cambio de titularidad sólo será válida si se acompaña de los documentos establecidos en el del apartado 3 del presente artículo.

5. Comprobada la validez de la comunicación de la transmisión o, en su caso, cumplimentado debidamente el requerimiento de subsanación de deficiencias formulado por el Ayuntamiento, se

expedirá y se notificará al nuevo titular el documento administrativo de toma de razón del cambio de titularidad de la actividad.

7.2.2 SECCIÓN SEGUNDA: DECLARACIONES RESPONSABLES

Artículo 91. Objeto y efectos de la declaración responsable.

1. La declaración responsable facultará al titular de la actividad para realizar la actuación pretendida y declarada en su escrito, con la finalidad de implantar, modificar o ejercer su actividad.
2. Los efectos de la declaración responsable se producirán desde el día en que la misma tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento siempre que vaya acompañada de la documentación a que se refiere el artículo siguiente, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.
3. En el ámbito de las relaciones que el titular de la actividad mantenga con la administración tributaria municipal, la declaración responsable tendrá los efectos que antes correspondían a la licencia municipal.
4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o su no presentación, determinará la imposibilidad de iniciar, modificar la actividad o su ejercicio o la realización de las obras desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
5. Si la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial trajera causa del proyecto técnico, los autores del mismo incurrirán en las responsabilidades establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 92. Normativa básica de aplicación a las actividades objeto de declaración responsable.

En la implantación y ejercicio de las actividades los titulares deberán cumplir la normativa aplicable a la actividad objeto de la declaración responsable y en especial:

1. Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.
2. Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).
3. Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre).
4. Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Centros de Trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril).
5. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto).
6. Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio).
7. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
8. Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones higiénico-sanitarias en los establecimientos donde se elaboran y se consuman comidas y bebidas de 17 de julio de 2008 (BOCM de 31 de octubre de 2008).
9. Ordenanza Municipal sobre captación de energía solar para usos térmicos de 16 de septiembre de 2004 (BOCM de 26 de marzo de 2005).
10. Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de elementos publicitarios de 20 de septiembre de 2001 (BOCM de 20 de marzo de 2002), modificada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de diciembre de 2006 (BOCM de 23 de marzo de 2007).
11. La presente Ordenanza reguladora del control municipal de las actuaciones urbanísticas y de la implantación y ejercicio de actividades.

Artículo 93. Contenido general de la declaración responsable y documentación.

1. La declaración responsable contendrá, en todo caso, la siguiente información:

- a) Identificación del titular de la actividad y en su caso, de su representante.
- b) Identificación y superficie del local.

- c) Objeto de la declaración responsable.
- d) Cumplimiento de la normativa de aplicación.
- e) Haber obtenido los informes favorables que sean preceptivos y vinculantes y las autorizaciones previas exigidas por la normativa sectorial para la realización de la actuación pretendida.

2. El titular de la actividad podrá realizar su actuación para implantar, modificar o ejercer su actividad e iniciar las obras vinculadas a dicha actividad a partir del momento de la presentación del modelo normalizado de declaración responsable aprobado por el Ayuntamiento o escrito según el citado modelo, debidamente cumplimentado, y acompañado, de los siguientes documentos:

a) Proyecto redactado por técnico competente (dos ejemplares) descriptivo de la actividad y justificativo de la normativa de aplicación en los siguientes casos:

- Actividades con una superficie superior a 300 metros cuadrados.
- Actividades con potencia motriz total de la maquinaria propia de la actividad igual o superior a 4,5 Kw en locales ubicados en edificios de viviendas y a 7,5 Kw en locales de edificios sin uso de vivienda.
- Actividades con aparatos de de aire acondicionado de potencia superior a 12.000 frigorías/h en edificios exclusivos o con otros usos diferentes de vivienda y superior a 6.000 frigorías/h en locales de edificios con vivienda.
- Locales que deban disponer de más de una salida de planta.

b) En los casos no contemplados en el apartado anterior el proyecto se sustituirá por la presentación de la siguiente documentación técnica:

- Plano o croquis señalando la situación del edificio o parcela.
- Descripción suficiente de la actuación que se pretende. La memoria deberá incluir la descripción de la actividad, 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 las de carácter sanitario, los servicios higiénicos y las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia, etcétera).
- Planos o croquis acotados de planta y sección del local, a escala adecuada, detallando los elementos de la actividad y sus instalaciones y la distribución de superficies.
- En el caso de que exista instalación de aire acondicionado deberá presentarse plano de la fachada del edificio, a escala adecuada, con indicación de las rejillas de evacuación de aire caliente o enrarecido y la distancia a huecos de ventana más próximos.

c) Si la declaración responsable tiene por objeto además del inicio del ejercicio de la actividad, la realización de obras de edificación, acondicionamiento o adaptación vinculadas a dicha actividad, se presentará, según el tipo de obra, la documentación especificada en los Artículos 53 y siguientes de la presente Ordenanza.

d) Documento acreditativo de la identidad del titular de la actividad.

e) Documento que acredite, en su caso, la representación.

f) Escritura de constitución de la sociedad para el caso de sociedades mercantiles.

g) Documento acreditativo del pago de las tasas municipales correspondientes.

h) Documento acreditativo del pago de la cuota correspondiente del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, en su caso.

i) En el supuesto de afectación del proyecto al entorno, Estudio de integración de la actividad, atendiendo en especial, al desenvolvimiento del tráfico rodado y el tránsito peatonal.

j) Si la declaración responsable ampara la primera ocupación, deberá presentarse la documentación que se especifica, según el caso, en el Artículo 74 de la presente Ordenanza.

3. Al objeto de facilitar la tramitación conjunta de las actuaciones objeto de declaración responsable podrá presentarse un proyecto técnico o documentación técnica única que contemple tanto la obra civil como las instalaciones de la actividad.

Artículo 94. Tramitación de la declaración responsable y control posterior.

1. Los Servicios Técnicos Municipales competentes comprobarán la documentación presentada, en forma y contenido, y realizarán las visitas de comprobación posterior procedentes, concediéndose, en su caso, un plazo no inferior de un mes para la subsanación de deficiencias y la realización de disposiciones correctoras.

El requerimiento será único. En el caso de que el interesado no atienda las deficiencias advertidas o no se cumplimentaran de conformidad con el requerimiento practicado, o bien fuera efectuado de forma incompleta o insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto mediante extensión del anterior plazo, por un período máximo improrrogable de quince días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente al plazo anteriormente concedido y si finalmente persiste el incumplimiento, se declarará, previa audiencia al interesado, la ineficacia de la declaración responsable presentada con los efectos señalados en el apartado 3 de este artículo.

De todas las visitas se levantará el acta correspondiente.

2. Cuando las obras vinculadas a las actividades sometidas al régimen de declaración responsable tengan la consideración de obras de edificación de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el interesado 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 comunicación deberá venir firmada por el director de la obra.

Serán preceptivas las visitas de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización. El resto serán facultativas.

De todas las visitas se levantará acta con el contenido y efectos establecidos en el Art. 192 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. En todo caso se acordará la suspensión y cese en el funcionamiento de la actividad y la suspensión inmediata de la realización de las obras en los siguientes supuestos:

- a) Incompatibilidad de la actuación declarada con la ordenación territorial y/o urbanística.
- b) Existencia de riesgos graves para la seguridad de personas y bienes.
- c) Molestias graves acreditadas a los vecinos inmediatos, derivadas del funcionamiento de la actividad y de sus instalaciones.

4. En el trámite de control y comprobación posterior, el titular de la actividad estará obligado a poner a disposición de los Servicios Municipales o a requerimiento de la Administración Municipal, la información, documentación, autorizaciones y homologaciones sectoriales, de las instalaciones que resulten necesarias para la adecuada realización de la labor inspectora, así como las certificaciones técnicas precisas para acreditar el cumplimiento de la normativa de aplicación.

5. Cuando la actuación tenga alcance a la primera ocupación de lo ejecutado, por el Técnico competente deberá indicarse de forma expresa si la misma cumple con los requisitos necesarios para el destino al uso previsto. Caso contrario, la Administración actuará de conformidad con lo prevenido en el Artículo 9.9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

6. Emitido informe técnico municipal favorable de la comprobación y control posterior de la actuación objeto de declaración responsable, se dará traslado del contenido del citado informe al interesado para su conocimiento.

7.2.3 SECCIÓN TERCERA: LICENCIAS DE INSTALACIÓN

Artículo 95. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencia de instalación, que se realizará conjuntamente con la de funcionamiento, se iniciará mediante solicitud normalizada según modelo aprobado por el Ayuntamiento o escrito según dicho modelo, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto redactado por técnico competente (dos ejemplares) descriptivo de la actividad y justificativo de la normativa de aplicación. En los supuestos en los que el visado colegial no sea obligatorio se aportará certificación expedida por el Colegio Oficial correspondiente acreditativa de la identidad y habilitación profesional del técnico autor del proyecto.

En el caso de profesionales establecidos en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea, la comprobación de de la identidad y la habitación profesional del autor del proyecto se efectuará a través de la comunicación que el profesional haya realizado con motivo de su desplazamiento, conforme a lo dispuesto en el Art. 7 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio.

El proyecto incluirá una memoria ambiental detallada de la actividad con el contenido mínimo establecido en el Art. 44.1 de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en el caso de que la actividad esté sometida a Evaluación Ambiental de Actividades conforme a lo dispuesto en el Art. 41 y en el Anexo V de la citada Ley.

b) Documentación ambiental señalada en los artículos 26,1 y 31,1 de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, en el caso de que la actividad esté sometida a Declaración de Impacto Ambiental conforme a lo dispuesto en el Art. 22 de la citada Ley.

c) Relación de vecinos inmediatos al emplazamiento de la actividad con indicación de sus domicilios.

d) Documento acreditativo de la identidad del titular de la actividad.

e) Documento que acredite, en su caso, la representación.

f) Escritura de constitución de la sociedad para el caso de sociedades mercantiles.

g) Documento acreditativo del pago de las tasas municipales, incluidas las correspondientes a la publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

h) En el supuesto de afectación del proyecto al entorno, Estudio de integración de la actividad, atendiendo en especial, al desenvolvimiento del tráfico rodado y el tránsito peatonal.

2. 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 interesados 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 96. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho plazo se entenderá ampliado de oficio y de forma automática por cinco días hábiles más contados a partir del inmediato hábil del plazo anterior, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común con la advertencia de que, en ningún caso podrá ser objeto de mayor ampliación ni susceptible de recurso. Todo ello con indicación de que, de no procederse a la subsanación, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el Artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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.

Artículo 97. Información pública.

La solicitud de licencia, junto con el proyecto técnico que deberá acompañarla, se someterá al trámite de información pública durante un periodo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento. Además se notificará a los vecinos inmediatos por razón del emplazamiento propuesto, que podrán presentar alegaciones en el mismo plazo de veinte días.

Artículo 98. Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal, deberá ser evacuado en el plazo máximo de quince días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción de su petición, con la advertencia de su justificación y alcance en los términos y de conformidad con lo prevenido en el Artículo 157 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, Artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y resto concordantes. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe solicitado, excepto en los supuestos de informes preceptivos que sean determinantes para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

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

3. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean incompatibles con la ordenación urbanística.

4. En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, se remitirá al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid la documentación correspondiente y resuspenderá el plazo para resolver el procedimiento de tramitación de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.

5. Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas a estudio caso por caso, conforme determina el artículo 5 de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, junto con la solicitud de licencia 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 citada Ley.

Artículo 99. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

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

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes.

3. En el caso de que el interesado atienda las deficiencias advertidas y no se cumplimentaran de conformidad con el requerimiento practicado, o bien fuera efectuado de forma incompleta o insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto mediante extensión del anterior plazo, por un período máximo improrrogable de quince días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente al plazo anteriormente concedido y si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

4. Si el requerimiento no se cumplimenta o se efectúa de manera incompleta o insuficiente, la licencia será denegada previa audiencia al interesado.

Artículo 100. Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán los informes técnicos y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en alguno de los siguientes sentidos:

- 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 a la normativa en vigor.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo de tres meses contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

3. A los efectos del cómputo del plazo establecido en el párrafo anterior, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

Artículo 101. Competencia para la concesión de las licencias de instalación y de funcionamiento.

La competencia para el otorgamiento de las licencias instalación y funcionamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local corresponde a la Junta de Gobierno Local, salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano. La Junta de Gobierno Local podrá delegar dicha competencia en los Tenientes de Alcalde, en los demás miembros de la Junta de Gobierno Local, en su caso, en los demás concejales, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares.

Artículo 102. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando transcurriese el plazo establecido para resolver el procedimiento, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera notificado la resolución, la licencia de instalación se entenderá otorgada por silencio administrativo.

2. 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.

3. 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.

4. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo, facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial y urbanística.

7.2.4 SECCIÓN CUARTA: LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 103. Objeto y documentación.

Una vez concedida la licencia de instalación y previo al ejercicio y puesta en marcha de la actividad, el titular deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento la finalización de las instalaciones, dentro del plazo máximo otorgado para su ejecución, al objeto de obtener la preceptiva licencia de funcionamiento y debiendo aportar la siguiente documentación:

- a) Certificado del Técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la licencia de instalación correspondiente y a las condiciones previstas en la normativa de aplicación.
- b) Contrato de mantenimiento con entidad competente designada por el titular, para revisión periódica de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, ajustándose a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
- c) Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente, para actividades que lo precisen.

- d) Certificado, de mediciones del aislamiento acústico del local, realizado por laboratorio o Técnico competente.
- e) Para el supuesto de actividades sujetas a la Ley 17/1997, de 4 de Julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, copia del contrato del seguro, en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación, y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivadas de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo y ficha técnica del local o establecimiento con arreglo al modelo que figura como Anexo III del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de la citada Ley.
- f) Otros documentos que se hubieren exigido en la licencia de instalación.
- g) Documento acreditativo del pago de las tasas municipales correspondientes.

Artículo 104. Requerimiento para subsanación de deficiencias e Informes.

1. Los Servicios Técnicos competentes comprobarán la documentación presentada, en forma y contenido, y se realizarán las visitas de inspección a la actividad que se estimen procedentes, concediéndose un plazo de un mes para subsanación de deficiencias y realización, en su caso, de las disposiciones correctoras procedentes. En el caso de que el interesado atienda las deficiencias advertidas y no se cumplimentaran de conformidad con el requerimiento practicado, o bien fuera efectuado de forma incompleta o insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto mediante extensión del anterior plazo, por un período máximo improrrogable de quince días hábiles, contados a partir del día inmediato hábil siguiente al plazo anteriormente concedido.
2. Si el requerimiento no se cumplimenta o se efectúa finalmente de manera incompleta o insuficiente, la licencia será denegada, previa audiencia al interesado.

Artículo 105. Resolución y efectos.

1. Los servicios municipales competentes emitirán los informes técnicos y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en alguno de los siguientes sentidos:
 - a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.
 - b) Otorgamiento de la licencia.
2. El plazo de resolución de las licencias de funcionamiento será, de dos meses desde la solicitud de la licencia, interrumpido por el plazo otorgado para subsanar deficiencias, estando sujetas al régimen de silencio administrativo positivo.
3. La obtención de la licencia de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de las responsabilidades 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.

7.3 CAPITULO III: INSPECCIÓN Y DISCIPLINA DE ACTIVIDADES

Artículo 106. Inspección Municipal: Objeto y efectos.

1. En materia de disciplina de actividades se aplicarán íntegramente las disposiciones de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre inspección y protección de la legalidad urbanística, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.
2. Todas las actividades reguladas en esta Ordenanza están sujetas a la acción inspectora del Ayuntamiento que se podrá desarrollar en cualquier momento.
3. El titular de la actividad estará obligado a facilitar la actuación inspectora de los Servicios Municipales.

En particular estará obligado a:

- a) Permitir y facilitar el acceso al local o establecimiento y a sus instalaciones.

b) Permitir y facilitar la realización de pruebas para comprobar el correcto funcionamiento de las instalaciones, incluidas mediciones de niveles sonoros y pruebas para verificar la estanqueidad de los sistemas de evacuación de humos y olores.

c) Poner a disposición de los Servicios Municipales la información, documentación, autorizaciones y homologaciones sectoriales de las instalaciones que resulten necesarios para la adecuada realización de la labor inspectora.

4. El órgano municipal competente requerirá al titular de la actividad para que en plazo no inferior a un mes corrija las deficiencias comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales.

5. El régimen jurídico de las órdenes de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo previsto en los artículos 193 y 194 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se aplicará, previo trámite de audiencia al interesado, a las órdenes de cese del ejercicio de las actividades sin licencia de funcionamiento o sin la presentación de declaración responsable y las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la Administración Municipal.

Artículo 107. Control periódico de actividades.

El órgano municipal competente podrá regular y establecer programas de control periódico de actividades, en especial respecto a aquéllas que tengan incidencia medioambiental, en la seguridad de las personas o en la afluencia de público y las incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 108. Infracciones y sanciones. Remisión normativa.

1. Las infracciones administrativas relativas a la implantación y ejercicio de actividades y las sanciones que a las mismas correspondan serán las establecidas en las siguientes Leyes:

a) Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

b) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

d) Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

2. La potestad sancionadora se ejercerá observando los principios y de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

8 DISPOSICIÓN ADICIONAL

El órgano competente por razón de la materia es el facultado para interpretar la presente Ordenanza y actualizar los parámetros de contenido jurídico y económico.

9 DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

El órgano competente por razón de la materia, aprobará, en su caso, las instrucciones y protocolos necesarios para la integración de los procedimientos de gestión de licencias urbanísticas, así como las diferentes modalidades y supuestos de aplicación.

SEGUNDA

De conformidad y cumpliendo con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y resto concordantes, la presente Ordenanza entrará en

vigor el día siguiente a la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

10 DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada íntegramente la Ordenanza de Tramitación de Licencias urbanísticas aprobada por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en su sesión de 15 de enero de 2009, que entró en vigor el 14 de febrero de 2009, una vez publicado su texto articulado en el BOCM del día 30 de enero de 2009, y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.