



ORDENANZA REGULADORA DE LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA DEL AYUNTAMIENTO DE LA CABRERA EN MATERIA DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

ARTÍCULO 1. Objeto de la ordenanza

Esta ordenanza tiene por objeto determinar el régimen jurídico y los procedimientos de tramitación de las diferentes clases de licencias urbanísticas y de las demás formas de intervención administrativa del Ayuntamiento de La Cabrera, en materia de edificación y uso del suelo

ARTÍCULO 2. Licencia Urbanística

La licencia urbanística es un acto reglado de la administración municipal, por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a realizar actividades, instalaciones y otros usos del suelo.

ARTÍCULO 3. Otras formas de intervención de la administración municipal en materia de edificación y uso del suelo. La comunicación previa y la declaración responsable

La comunicación previa y la declaración responsable urbanísticas, son actos reglados de la administración municipal, por los que ésta toma constancia de la realización por el comunicante, de actos de edificación o usos del suelo sometidos a estas formas de limitación de derechos.

La comunicación previa es el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y los demás requisitos y documentos exigidos por esta ordenanza y el resto de las normas aplicables para el ejercicio de su derecho a edificar o a realizar actividades y otros usos del suelo.

La declaración responsable es el documento mediante el que los interesados manifiestan, bajo su responsabilidad, que cumplen los requisitos exigidos por esta ordenanza y el resto de la normativa vigente para acceder al reconocimiento del derecho a ejecutar obras y/o ejercer una actividad, que dispone de la documentación exigida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el ejercicio del derecho.

Los actos de edificación o uso del suelo sujetos a comunicación previa o a declaración responsable estarán sometidos a control posterior en ejercicio de las facultades administrativas de inspección y disciplina urbanística.

ARTÍCULO 4. Actos sujetos a licencia urbanística

Están sujetos a licencia urbanística del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la presente ordenanza, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo y vuelo, construcción y edificación así como la implantación y el desarrollo de actividades, sometidos por la legislación estatal y autonómica a esta forma de limitación de derechos y, en particular, los siguientes:

- a) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de actividades e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios,



construcciones e instalaciones o actividades ya existentes, cualquiera que sea su alcance finalidad y destino.

- c) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- d) La demolición de las construcciones y edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- e) Las obras de instalación de servicios públicos y redes de servicio y su modificación (ya sean aéreas, en superficie o subterráneas).
- f) Las parcelaciones, segregaciones, agrupaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidos en proyectos de reparcelación.
- g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- h) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- i) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que esté destinado el subsuelo.
- o) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- p) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente, con independencia de la existencia o no de planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- q) La colocación de carteles de propaganda visible y no visible desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- r) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- s) La instalación de antenas de telefonía y centros de transformación eléctricos.
- t) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- u) Los actos de construcción, edificación e intervención consistentes en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación sectorial.
- v) Las obras ordinarias de urbanización y las de implantación o modificación de infraestructuras no incluidas en proyectos de urbanización.
- w) La implantación y desarrollo de actividades, tanto las sometidas a licencia previa, como las que precisan únicamente de comunicación previa o declaración responsable.
- x) Otras actuaciones urbanísticas y demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.



ARTÍCULO 5. Actos no sujetos a licencia urbanística

No será exigible licencia urbanística para los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de parcelación o 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 de los servicios técnicos del Ayuntamiento su realización.
- c) Las obras de urbanización definidas en los proyectos de urbanización.
- d) Las obras, medidas correctoras o instalaciones, que sean objeto de órdenes de ejecución.
- e) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio, sin perjuicio de la obligación del cumplimiento, por la administración promotora de la obra, de los mecanismos de coordinación y control administrativos establecidos por la legislación urbanística y sectorial para garantizar que estas obras cumplan el planeamiento municipal.
- f) Las obras y actividades promovidas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sometido a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de normas.
- g) Las obras y actividades sometidas al deber de comunicación previa o a declaración responsable al Ayuntamiento o a cualquier otra forma de intervención administrativa diferente de la licencia.

ARTÍCULO 6. Órganos competentes para la concesión de licencias urbanísticas y para el ejercicio de la actividad de control de los deberes de comunicación previa y de declaración responsable

1. Corresponde al Alcalde u órgano en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
2. El ejercicio de la actividad administrativa de control de los deberes de comunicación previa y de declaración responsable corresponderá a los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 7. Sujetos obligados a solicitar licencias o a efectuar comunicaciones previas o declaraciones responsables.

Tienen el deber de obtener licencia urbanística, o efectuar comunicación previa o presentar declaración responsable, tanto las personas y entidades privadas como las entidades o administraciones públicas.

ARTÍCULO 8. Actos de edificación o uso del suelo urgentes o de excepcional interés público o que afecten a la defensa nacional.

La autorización de los actos de edificación o uso del suelo urgentes o de excepcional interés público o que afecten a la defensa nacional se ajustará a los procedimientos especiales establecidos en la legislación estatal y autonómica.

ARTÍCULO 9. Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio



público

Cuando las actuaciones urbanísticas se realizaren por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, todo ello sin perjuicio de la unificación de ambos actos en el supuesto previsto en el Artículo 25 de esta ordenanza. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

ARTÍCULO 10. Actuaciones que requieren Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial previos a la correspondiente autorización municipal.

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 ni presentar declaración responsable, en su caso, sin la previa calificación urbanística o proyecto de actuación especial, en los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTÍCULO 11. Alcance del control de la legalidad de la licencia y de las otras formas de intervención administrativa en materia urbanística.

1. El control de legalidad realizado a través de la licencia y de las otras formas de intervención administrativa en materia urbanística se referirá a las condiciones de realización de la edificación y de los usos del suelo establecidas en las Normas Subsidiarias y en las Ordenanzas Municipales, así como a las exigidas por otras normas sectoriales que expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

2. La intervención municipal en materia urbanística no controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados ni las exigencias técnicas que no deban ser objeto de definición en los proyectos técnicos y en la documentación técnica que deben presentarse para la obtención de licencia.

3. La intervención municipal en materia urbanística, comprenderá la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística y sectorial de aplicación.

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

5. En aquellas actividades que estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud de licencia, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las



restantes autorizaciones, se podrán otorgar sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia hasta la obtención de todas ellas. No obstante, en los casos de declaraciones responsables, éstas no podrán presentarse hasta tanto se hayan obtenido las autorizaciones administrativas de otras administraciones públicas necesarias.

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

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

Capítulo II

Régimen jurídico

ARTÍCULO 12. Contenido y efectos de la licencia y de las demás formas de intervención en materia urbanística.

1. Las licencias y las demás formas de intervención en materia urbanística facultan a sus titulares para realizar las actuaciones solicitadas, comunicadas o declaradas con sujeción a las condiciones técnicas, jurídicas y de funcionamiento que contengan.

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

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

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

ARTÍCULO 13. Vigencia de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas de obras se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciarlas como para terminarlas.

2. Las licencias urbanísticas referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

3. En las licencias otorgadas a un proyecto básico se concederá un plazo improrrogable de seis meses para solicitar la autorización del inicio de la realización de las obras o instalaciones, para lo que deberá certificarse la existencia de un proyecto de ejecución que desarrolle, sin modificación alguna, el proyecto básico al que se concedió licencia. La administración municipal autorizará el inicio de las obras tomando constancia de la existencia del proyecto de ejecución.

4. En el caso de que la licencia no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de un año para iniciar y tres años para terminar las obras, respectivamente. Estos plazos se contarán desde la autorización de inicio de obras e instalaciones.

5. En el caso de las declaraciones responsables o comunicaciones previas, estos plazos serán de seis meses para el inicio de las obras y de 24 meses para su terminación.



ARTÍCULO 14. Caducidad de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

1. Las licencias y declaraciones responsables podrán declararse caducadas mediante resolución expresa adoptada tras la tramitación del correspondiente procedimiento, con audiencia del interesado, en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o actuaciones amparadas por las mismas en el plazo estipulado en la licencia o, en su defecto, en el del año siguiente a la fecha de notificación de su otorgamiento. En las declaraciones responsables y las comunicaciones previas, cuando se incumplan los plazos indicados en el apartado 5 del Artículo 13 anterior.

b) En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, cuando no se hubiera solicitado la autorización de inicio de obras o instalaciones en el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento.

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

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

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

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

2. La declaración de caducidad de la licencia o declaración responsable será efectuada por el órgano competente para la concesión de las licencias, previa audiencia del interesado, cuando hubiesen transcurrido los plazos establecidos en el apartado anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia o declaración responsable a todos los efectos, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras ni realizar la actividad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento de los que se deberá informar al Ayuntamiento para su control.

4. Podrán reiterarse las solicitudes de licencias y declaraciones responsables declaradas caducadas. Para los casos en que las normas aplicables para su concesión fuesen las mismas que se aplicaron en la tramitación de la licencia caducada, se seguirá el procedimiento de rehabilitación del expediente de la licencia caducada establecido en esta ordenanza.

ARTÍCULO 15. Prórroga de la vigencia de las licencias urbanísticas y de las declaraciones responsables.

Los plazos de vigencia de las licencias y de las declaraciones responsables podrán prorrogarse, a instancia del titular, con anterioridad a su terminación. La prórroga podrá concederse por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente fijado.

ARTÍCULO 16. Transmisión de las licencias urbanística y declaraciones responsables.



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

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida, cuando no sea posible su aportación y quede debidamente justificado, por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que consten las circunstancias anteriormente expresadas.

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

3. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser comunicados al Ayuntamiento en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión.

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

5. En el caso de que una actividad con declaración responsable pase a desarrollarse por un nuevo titular, éste se subrogará en los derechos y deberes del titular anterior, siendo el nuevo titular responsable de la veracidad de los datos originalmente aportados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión, debiendo así constar expresamente en el documento por el que se realice la misma.

ARTÍCULO 17. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita.

En los edificios, obras e instalaciones, que como consecuencia de infracciones urbanísticas prescritas o cambios de planeamiento, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se estará a lo establecido para este régimen en las Normas Subsidiarias de La Cabrera.

ARTÍCULO 18. 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 cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.

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



Procedimientos de tramitación

Capítulo I

Régimen jurídico de los procedimientos

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

ARTÍCULO 19. Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se tramitarán según los procedimientos regulados en esta ordenanza, que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental del Estado y de la Comunidad de Madrid y las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 20. Principio de celeridad procedimental

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

ARTÍCULO 21. Derechos de los interesados

Los interesados en los procedimientos de licencias urbanísticas y demás formas de intervención administrativa tendrán, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

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

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

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

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

ARTÍCULO 22. Deberes de los interesados

Los interesados tendrán los siguientes deberes:

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



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

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) Obligación de aportar tantos y cuantos documentos gráficos y alfanuméricos sean necesarios para la incorporación de las alteraciones a que den lugar las actuaciones sujetas a licencia urbanística o declaración responsable.

ARTÍCULO 23. Tipos de procedimientos

1. Se prevén dos formas de limitación del derecho a la edificación y uso del suelo de menor intensidad que la licencia:

a) Sometimiento a comunicación previa de la realización de obras o actividades.

b) Sometimiento a previa declaración responsable.

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

a) Procedimiento inmediato.

b) Procedimiento abreviado.

c) Procedimiento normal.

3. No están sometidos al deber de obtención de previa licencia, sino sólo al deber de comunicación previa al Ayuntamiento, los actos de edificación y uso del suelo a los que se asigna este procedimiento en el Anexo I de esta ordenanza.

4. Tampoco están sometidas al deber de obtención de previa licencia, sino sólo a la presentación de declaración responsable, el inicio de las actividades y/o la ejecución de las obras necesarias, enunciadas a tal fin en la legislación estatal y autonómica que les sea de aplicación, según se prevé en los artículos 107 y 108 de esta ordenanza.

5. La puesta en funcionamiento y la apertura al público de las industrias y establecimientos mercantiles de cualquier clase sometidas a evaluación ambiental a las que el Ayuntamiento haya concedido licencia de actividad e instalación, no está sometida al deber de obtención de previa licencia, sino al deber de presentación de la correspondiente declaración responsable de funcionamiento, según se prevé en los artículos 105 y 106 de esta ordenanza. Se exceptúan aquellas actividades cuya legislación sectorial someta su puesta en marcha al deber de obtención de licencia de funcionamiento previa.

ARTÍCULO 24. 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 y de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas por el órgano sustantivo.



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

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

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

ARTÍCULO 25. Coordinación de actuaciones

1. Al objeto de tramitar de forma simultánea la concesión de las licencias de actos de uso del suelo, construcción y edificación y las de instalación o implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local, será necesario para el inicio de los procedimientos de concesión, solicitar todas las licencias o autorizaciones necesarias para tal fin.

2. En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas se requiera además la existencia de otra autorización o concesión municipal, la licencia 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 para la licencia y se hubieran cumplido los trámites exigidos. En estos casos se incorporará al expediente de contratación, antes de la adjudicación, informe de los Servicios Técnicos sobre las propuestas presentadas para la realización de la obra o actividad objeto de licitación. En el acuerdo de autorización o concesión deberá constar expresamente esta circunstancia, debiéndose dar traslado del mismo, para su conocimiento, al órgano competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 26. Integración de procedimientos

1. Cuando sea preceptiva licencia de actividad e instalación, y, además, licencia de obras, sin perjuicio de la posible formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa se realizarán de forma simultánea cuantos trámites sean susceptibles de serlo y la resolución de ambas podrá ser única. 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. Se tramitarán de forma simultánea y conjunta cuantas licencias sean susceptibles de serlo. Para ello deberá adjuntarse a la solicitud de licencia conjunta o integral la documentación necesaria según se determina en el anexo II de esta ordenanza. En todo caso, para los edificios de vivienda con garaje se tramitará una licencia conjunta o integral.



ARTÍCULO 27. 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, todas cuyas autorizaciones se otorgarán bajo la condición legal de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales especificarán las obras autorizadas.

SECCIÓN SEGUNDA

Requisitos documentales de tramitación

ARTÍCULO 28. Documentación

1. Según las clases de procedimientos regulados en esta ordenanza y relacionados en el Anexo I, se deberá presentar, según el tipo de actuación solicitada, la documentación específica que se indica en cada caso en el Anexo II.

2. Para la tramitación de todas las solicitudes de licencia, comunicaciones previas y declaraciones responsables deberá presentarse la documentación técnica que describa las obras y actividades solicitadas por duplicado: un ejemplar en soporte digital (CD ROM con archivos en formato PDF, obtenidos a partir de archivos DWG, DXF o similar) y un ejemplar en soporte papel. Los cambios o correcciones de documentación deberán hacerse de la misma forma. Junto al otorgamiento o denegación de la licencia se entregará sellado uno de los ejemplares presentados en formato digital.

3. La presentación de la documentación técnica exigida será requisito indispensable para tramitar la solicitud de la licencia o declaración responsable correspondiente.

4. La documentación técnica que deba presentarse será función de la entidad técnica necesaria para la definición de la actuación solicitada.

4.1. En aquellos supuestos en que por el pequeño alcance de las obras e instalaciones a realizar no se precise de proyecto técnico no será necesario que la documentación técnica venga suscrita por técnico competente. Con carácter general, la documentación técnica mínima a presentar será la siguiente:

- Plano de emplazamiento a escala no inferior a 1:2000, indicando la situación de la finca objeto de la solicitud.
- Memoria descriptiva de las actuaciones que se pretenden.
- Planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones a escala no inferior a 1:100, indicando por separado el estado actual y el proyectado, en el caso de realizarse obras o instalaciones.
- Presupuesto detallado por capítulos incluyendo materiales y mano de obra a precios de mercado, en el caso de que se realicen obras e instalaciones.

4.2. En el resto de los casos, especialmente en aquéllos en que exista una relación de causalidad directa entre la actuación a llevar a cabo y la afección a la integridad física y seguridad de las personas, será preceptiva la presentación de proyecto técnico, suscrito por técnico competente y acompañado del correspondiente oficio de dirección facultativa.

5. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de los establecidos en los anexos de la Ley



2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada Ley para poder realizar la Declaración de Impacto Ambiental o el Informe de Evaluación Ambiental. El formato de la documentación será el establecido en el apartado 2.

6. Cuando se trate de obras de nueva edificación o demolición y urbanización simultánea, el promotor, constructor o solicitante de la licencia deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos de la urbanización mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. La constitución de la garantía exigida será condición indispensable para el inicio de las obras autorizadas.

7. En la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia o declaración responsable 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 actividad, salvo en el supuesto previsto en el Artículo 27 anterior.

ARTÍCULO 29. 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 en su Anexo II 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.

3. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor y a lo especificado, para cada clase de actuación, en el Anexo II de la ordenanza.

4. La documentación técnica aprobada con una declaración responsable o con una licencia, quedará incorporada a ellas como contenido material de la misma.

5. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán la modificación de la licencia o la presentación de una nueva declaración responsable, en su caso, salvo cuando se trate de cambios de especificaciones constructivas.

ARTÍCULO 30. Estudio de Seguridad y Salud

En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar antes del inicio de las obras certificado del técnico redactor de la existencia de estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico, visado por el Colegio profesional correspondiente.

ARTÍCULO 31. Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación

En los casos previstos por el Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se deberá



aportar junto con la solicitud de licencia certificado del técnico redactor de la existencia de Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación suscrito por técnico o técnicos competentes y visado por el colegio profesional correspondiente

Capítulo II

Disposiciones comunes de los procedimientos.

SECCIÓN PRIMERA

Informaciones urbanísticas y actuaciones preparatorias de la tramitación de licencias y otras formas de intervención

ARTÍCULO 32. 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 permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación de que se trate.

2. La consulta será contestada en el plazo máximo de un mes, salvo que requiera el informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá evacuarse en el plazo de diez días a partir de la fecha de recepción del mismo.

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

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

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

6. La información urbanística facilitada por el Ayuntamiento en contestación a una consulta no supone ni la autorización ni la denegación de la actuación planteada.

ARTÍCULO 33. Cédula Urbanística o Informe Urbanístico

1. La Cédula Urbanística o el Informe Urbanístico se configuran como los documentos acreditativos del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, unidad de ejecución o sector, o bien una parcela o solar del término municipal, tanto si están edificadas como libres de edificación.

2. Las peticiones de Cédula Urbanística o Informe Urbanístico serán contestadas en el plazo de un mes desde la entrada de la solicitud en el Registro Municipal. Dicha solicitud deberá contener los datos necesarios para localizar con exactitud la finca, así como la finalidad para la que se solicita.

3. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el petitionerario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.

4. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del Planeamiento o Instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.



ARTÍCULO 34. Alineación y rasante 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. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes constituye un acto preparatorio de la licencia o de la declaración responsable. Expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación e incluirá las cotas de las rasantes oficiales definidas en el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, las resultantes de la urbanización ejecutada. En el caso especial que lo requiera se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico municipal, en el que se señalan las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de dos meses. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud en impreso normalizado que deberá ir acompañada de la documentación especificada en el Anexo II de esta ordenanza.

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 alineación oficial con carácter previo a la ejecución de las edificaciones o al cerramiento de solares.

SECCIÓN SEGUNDA

Licencias urbanísticas

Subsección primera

Iniciación del procedimiento

ARTÍCULO 35. Solicitud de licencia

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud efectuada en impreso normalizado acompañada de la correspondiente documentación.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

3. Las solicitudes deberán contener la documentación especificada en el Anexo II de



esta ordenanza según la clase de actuación o licencia solicitada.

ARTÍCULO 36. Subsanación y mejora de la solicitud

1. En el momento de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 39/2015.

2. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del procedimiento dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

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

Subsección segunda

Instrucción del procedimiento

ARTÍCULO 37. Informes

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal, deberá ser evacuado en el plazo de diez días. De no emitirse en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto cuando una disposición establezca que dicho informe tiene carácter vinculante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

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

3. En ningún caso se remitirán a informe o se someterán a información pública las actuaciones que sean inviables urbanísticamente por incumplir las Normas Urbanísticas.

4. En las actividades e instalaciones sometidas a algún procedimiento de control ambiental de los regulados en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid se estará a lo dispuesto en el Artículo 102 de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 38. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado.

1. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario



no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa.

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

ARTÍCULO 39. Requerimientos para subsanación de deficiencias

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

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

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

4. Si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto que deberá efectuarse por el solicitante en el plazo máximo de cinco días y si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada sin más trámite.

5. En la contestación al requerimiento deberán especificarse los cambios introducidos en el proyecto para corregir cada una de las deficiencias y la documentación afectada por cada cambio. Si con ocasión de la subsanación de deficiencias se reconsiderase algún aspecto del proyecto, deberán también especificarse los cambios introducidos. De no hacerse así no se los podrá considerar incluidos en la licencia que se conceda.

Subsección tercera

Resolución del procedimiento

ARTÍCULO 40. Resolución del procedimiento

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento en alguno de los siguientes sentidos:

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

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta Ordenanza para cada tipo de procedimiento, contado desde la fecha



en que se considere iniciado el expediente.

ARTÍCULO 41. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos

1. El órgano competente deberá resolver los procedimientos regulados en esta ordenanza en los siguientes plazos:

- a) En la misma fecha de la solicitud en el procedimiento inmediato.
- b) En el plazo máximo de un mes las consultas urbanísticas.
- c) En el plazo máximo de dos meses la alineación oficial.
- d) Dos meses en el procedimiento abreviado
- e) Tres meses en el procedimiento normal.

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

ARTÍCULO 42. Régimen jurídico del silencio administrativo

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 en la forma establecida en el Artículo 9, apartados 7 y 8, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 y demás normativa de aplicación y, por consiguiente, no podrán entenderse adquiridas licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.

Capítulo III

Disposiciones particulares relativas a cada procedimiento

SECCIÓN PRIMERA

Comunicaciones previas

ARTÍCULO 43. Definición

1. Las actuaciones relacionadas en el apartado correspondiente del Anexo I de esta ordenanza, 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 su 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.

ARTÍCULO 44. Tramitación del procedimiento de comunicación previa

1. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración Municipal y se presentará en el Registro Municipal competente para su conocimiento. No obstante, podrá ser presentada en cualquiera de los registros señalados o en las formas permitidas en la legislación general.

2. 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 3.a) de este artículo.

3. 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 aquéllas a las que el Anexo I asigna este procedimiento, se notificará al interesado a fin de que se abstenga de ejecutar las actuaciones comunicadas, instándole a la necesidad de que se ajuste a las normas establecidas para las declaraciones responsables o, en su caso, 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.

SECCIÓN SEGUNDA

Declaraciones responsables

ARTÍCULO 45. Definición

1. Las actuaciones indicadas en el apartado correspondiente del Anexo I de esta ordenanza, deberán ser comunicadas a la Administración Municipal, mediante el modelo de declaración responsable oficial, con anterioridad al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de su 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.

ARTÍCULO 46. Objeto y efectos de la declaración responsable

1. La declaración responsable facultará al titular para realizar la actuación urbanística pretendida y declarada en su escrito, con la finalidad de implantar, modificar o ejercer su actividad, no suponiendo autorización administrativa para ejercer una actividad sino un medio para que la Administración conozca la existencia de dicha actividad y posibilitar las actuaciones de control e inspección pertinentes.

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 exigida en el Anexo II y esté dentro de las actuaciones a las que se les asigna este procedimiento, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.

3. No podrá presentarse y, por tanto, no surtirá efectos, la declaración responsable, en aquellos casos en que sea necesario disponer de alguna autorización sectorial previa.

ARTÍCULO 47. Tramitación del procedimiento de declaración responsable

1. La declaración responsable deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración Municipal y se presentará en el Registro Municipal competente para su conocimiento. No obstante, podrá ser presentada en cualquiera de los registros señalados o en las formas permitidas en la legislación general.

2. En el impreso deberán hacerse constar los datos y deberá ser acompañado de



los documentos establecidos en el Anexo II de esta ordenanza.

3. Analizada la declaración responsable, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, su tramitación concluirá de alguna de las siguientes formas:

a) Cuando la declaración responsable se adecue al ordenamiento jurídico ésta habilitará al interesado para realizar la actuación urbanística pretendida desde el día de su presentación, emitiéndose informe de toma de conocimiento. El referido informe se incorporará al expediente como archivo del mismo a efectos administrativos internos, no suponiendo autorización administrativa para ejercer una actividad sino un medio para que la Administración conozca la existencia de dicha actividad y posibilitar las actuaciones de control e inspección pertinentes.

b) Cuando la documentación aportada sea insuficiente por carecer o ser errónea la documentación administrativa no esencial, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane el error o falta, o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciere, se le tendrá por desistido de su comunicación, entendiendo la declaración responsable como no presentada, no pudiéndose ejercer la actividad si no se presenta una nueva declaración responsable ajustada a procedimiento, sin perjuicio de las posibles responsabilidades derivadas del ejercicio de la actividad y/o de las obras ejecutadas.

c) En otro caso, cuando se compruebe la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, así como cuando no se haya presentado ante el Ayuntamiento declaración responsable para el ejercicio de una actividad y, en su caso, la ejecución de obras, se determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la misma y/o ejecución de las obras desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, previa audiencia del interesado durante un plazo de 10 días y posterior Resolución dictada al efecto, sin perjuicio de las posibles responsabilidades derivadas del ejercicio de la actividad y/o ejecución de las obras. En la resolución municipal se determinarán las medidas de restitución de la legalidad que procedan y el plazo para ejecutarlas.

d) Cuando se estime que la actividad declarada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por el procedimiento de declaración responsable, se notificará al declarante a fin de que se cese y se abstenga de seguir desarrollando la actividad y/o ejecutando las obras, instándole asimismo a la presentación de solicitud de licencia de actividad y/o obra conforme a procedimiento, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles, penales o administrativas derivadas del ejercicio de la actividad y/o ejecución de las correspondientes obras.

4. A efectos de lo dispuesto en los puntos b) y c) del apartado anterior, se considera documentación de carácter esencial el modelo normalizado de declaración responsable y la documentación técnica del Anexo II, considerándose no esencial la restante a presentar.

5. Las actividades que se tramiten por el procedimiento de declaración responsable serán objeto de inspección posterior a su puesta en funcionamiento, al igual que lo serán las obras que se hubiesen ejecutado al amparo de dicho procedimiento. Será obligatorio que el titular esté en posesión de todos los certificados de instalación, así como los de inscripción en los organismos correspondientes de acuerdo a la normativa vigente y, cuando sea preceptivo, certificado emitido por técnico competente que asegure el cumplimiento de la normativa de aplicación. Dichos certificados deberán estar



permanentemente en el establecimiento y serán revisados por técnicos municipales durante la visita de inspección.

6. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las permanentes facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.

7. A solicitud de los titulares de locales y establecimientos se emitirá certificación municipal del cumplimiento del régimen de declaración responsable establecido en esta ordenanza para la apertura de locales e industrias.

ARTÍCULO 48. Procedimiento de Comprobación e Inspección

De la actuación de comprobación o inspección se emitirá informe que podrá ser:

a) Favorable: Cuando la actividad inspeccionada y/o obras ejecutadas se ajusten a la declaración responsable presentada y a la normativa de aplicación.

b) Desfavorable: Cuando de la inspección de los establecimientos donde se desarrolla la actividad se concluya que los mismos no se adaptan a la normativa aplicable o al planeamiento urbanístico vigente. En estos casos, se aplicarán las medidas de restauración de la legalidad urbanística prevista en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid o legislación que la sustituya.

En la resolución municipal se determinarán las medidas de restitución de la legalidad que procedan y el plazo para ejecutarlas.

En ningún caso las medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida que adopte la Administración darán derecho a indemnización alguna.

SECCIÓN TERCERA

Procedimiento Inmediato

ARTÍCULO 49. Definición

Se tramitarán por el procedimiento inmediato regulado en esta Sección aquellas actuaciones que por sus características de homogeneidad y sencilla regulación sean susceptibles de autorización con unas determinadas condiciones “tipo” y sea posible la comprobación inmediata del aporte de toda la documentación exigida para su tramitación. En el Anexo I de la ordenanza se definen las actuaciones a las que se asigna este procedimiento, si bien no se debe considerar una relación cerrada, pudiendo catalogarse dentro de este grupo otras, no incluidas, pero análogas a ellas.

ARTÍCULO 50. Tramitación del procedimiento de concesión inmediata

1. El interesado deberá presentar en el Registro del Ayuntamiento, junto con la solicitud de licencia y la documentación necesaria para la actuación de que se trate, el visto bueno a la documentación emitido previamente por los Servicios Técnicos Municipales. En el momento de presentación de la documentación se emitirá la resolución municipal que otorga la licencia.

2. El procedimiento se iniciará, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el Artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé en su Anexo II para cada tipo de actuación urbanística.



3. Una vez comprobado que junto con la solicitud se aporta la documentación completa, la administración municipal otorgará de forma inmediata la licencia solicitada mediante la emisión de la correspondiente resolución municipal, que se entregará al solicitante contra acuse de recibo. No obstante, la documentación que se aporte en contra de las condiciones de la licencia que se autoriza no producirá efectos, sin necesidad de resolución municipal en este sentido.

4. Si se formaliza una solicitud de licencia sujeta al procedimiento inmediato y no se aporta toda la documentación necesaria, dicha solicitud se tramitará por el procedimiento abreviado.

ARTÍCULO 51. Control de licencia

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

2. En los supuestos de solicitudes relativas a obras o actuaciones ya iniciadas o previamente ejecutadas, la licencia emitida por este procedimiento no tendrá efecto alguno. En estos casos se dictará la correspondiente resolución municipal que declare dicha circunstancia, sin perjuicio de la adopción de las medidas de disciplina urbanística que procedan.

SECCIÓN CUARTA

Procedimiento Abreviado

ARTÍCULO 52. Definición

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta Sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones a las que el anexo I de esta Ordenanza asigne este procedimiento porque, por su naturaleza o entidad, tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.

ARTÍCULO 53. Tramitación del procedimiento abreviado

1. El procedimiento se iniciará, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el Artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al que se acompañará la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística en su Anexo II.

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el Artículo 16 de la citada Ley.

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

4. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la legislación vigente. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento informarán y requerirán en ese mismo momento al



administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

5. Únicamente al objeto de establecer la fecha de inicio del procedimiento, si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del expediente dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

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

7. Finalizado el plazo de diez días de subsanación y mejora de la solicitud del apartado 4 anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones, conforme a lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En el caso de que la solicitud tuviera por objeto la legalización del ejercicio de una actividad, de una instalación o de unas obras previamente iniciadas o ejecutadas sin licencia o, en su caso, sin ajustarse a la otorgada, tendrá como consecuencia la resolución denegatoria de la licencia de legalización.

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

9. Una vez completa la documentación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico junto con propuesta de:

a) Otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al vigente ordenamiento aplicable.

b) Denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable.

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

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

12. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

13. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.



SECCIÓN QUINTA

Procedimiento normal

ARTÍCULO 54. Definición

Se tramitarán mediante procedimiento normal, las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones a las que se asigna este procedimiento en el Anexo I de esta ordenanza porque por su naturaleza, su entidad, su incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental así lo precisan.

ARTÍCULO 55. Tramitación del procedimiento normal

1. El procedimiento se iniciará, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los requisitos señalados en el Artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al que se acompañará la documentación y número de ejemplares del proyecto técnico que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística en su Anexo II.

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registro enumerados en el Artículo 16 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

4. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la legislación vigente. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

5. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de presentar la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del expediente dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

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

7. Finalizado el plazo de diez días de mejora y subsanación de la solicitud señalado en el apartado 4, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá a dictar resolución de desistimiento, conforme a lo preceptuado en el Artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En el caso de que la solicitud tuviera por objeto la legalización del ejercicio de una actividad, de una instalación o de unas obras previamente iniciadas o ejecutadas sin licencia o, en su caso, sin ajustarse a la otorgada, tendrá como consecuencia la resolución denegatoria de la licencia de legalización

8. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se



remitirá copia del proyecto a los órganos municipales que deban dictaminar sobre la solicitud de la licencia y no dependan del competente para su resolución.

9. Cuando el expediente deba someterse a información pública, la iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días desde la entrega de la documentación completa, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Tablón de Anuncios del órgano actuante. El plazo de información pública interrumpirá los plazos de cómputo del silencio administrativo. Los gastos de la tasa por inserción en el Boletín Oficial referido, serán a cargo del interesado.

10. Quedarán sometidas a información pública las solicitudes de licencias para las actividades que determina la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y las incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997 de Espectáculos públicos y actividades recreativas.

11. Una vez completa la documentación y, en su caso, evacuados los pertinentes informes, se emitirá informe técnico y jurídico, con propuesta de otorgamiento o denegación de licencia conforme a lo previsto en el Artículo 40 de esta Ordenanza.

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

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

14. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y a la misma se acompañará, en su caso, la correspondiente a la liquidación de las exacciones fiscales procedente.

15. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

TÍTULO III

Disposiciones particulares en relación con los distintos tipos de licencias urbanísticas

Capítulo I

Licencias de parcelación

ARTÍCULO 56. Definición de actos de parcelación

1. Se consideran actos de parcelación, 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 57. Actos de parcelación rústica

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.

2. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante, en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

ARTÍCULO 58. 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 59. Actos sujetos a licencia de parcelación

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

ARTÍCULO 60. Documentación específica

1. La solicitud de licencia de parcelación urbanística se presentará en los registros enumerados en el Artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y deberá acompañarse de la documentación fijada en el Anexo II de esta ordenanza.

2. La licencia de parcelación urbanística podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

3. A efectos de la actualización del Catastro Municipal, en el plazo de dos meses desde la concesión de la licencia, se deberá aportar, en la Oficina Municipal del Catastro, la siguiente documentación:

— Original y fotocopia, o copia cotejada, del documento acreditativo de la parcelación urbanística: Escritura de Agregación, Agrupación, Segregación o División.

— Original y fotocopia, o copia cotejada, del documento acreditativo de la transmisión de dominio en el caso de que se produzca.



ARTÍCULO 61. Plazo de tramitación

El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de dos meses a contar desde su entrada con la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver el expediente.

ARTÍCULO 62. Efectos

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

Capítulo II

Licencias de obras de urbanización

ARTÍCULO 63. Objeto material de las obras de urbanización

1. Son las obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiera la consideración de solar.

2. Se consideran como tales las de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

ARTÍCULO 64. Obras incluidas en un Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización general se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística. Las obras incluidas en ellos no precisarán licencia urbanística.

ARTÍCULO 65. Obras no incluidas en un Proyecto de Urbanización

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

Capítulo III

Licencias de obras de edificación

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones comunes

ARTÍCULO 66. 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 que, a estos efectos, se clasifican en:



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

No se exigirá licencia para obras de nueva edificación, de reestructuración total, de ampliación, reforma, acondicionamiento o modificaciones sustanciales cuando se ejecuten para el ejercicio de las actividades que estén sometidas al procedimiento de declaración responsable, enunciadas a tal fin en la legislación estatal y autonómica que les sea de aplicación, según se prevé en los artículos 107 y 108 de esta ordenanza

ARTÍCULO 67. Requisitos

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

2. Con carácter voluntario el solicitante podrá acompañar la documentación que estime oportuna para mejor conocimiento de la actuación que pretenda realizar.

3. Es obligación del titular de la licencia comunicar la fecha del inicio de las obras a los efectos del control de su ejecución. En obras de nueva edificación se comunicará el replanteo y las fases de enrase de cimientos, alero y terminación. Comunicada la terminación de las obras en los actos no sujetos a Licencia de Primera Ocupación, se remitirá copia del volante de finalización de la misma a la Oficina Municipal del Catastro.

ARTÍCULO 68. Documentación

1. Las solicitudes presentadas para la obtención de licencia de obras de edificación, que proceda tramitar tanto por el procedimiento abreviado como por el normal, exigirán la presentación de la documentación establecida en el Anexo II de esta ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA

Obras en los edificios

ARTÍCULO 69. Clasificación

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

- a) Obras de restauración y de reestructuración.
- b) Obras de conservación y mantenimiento.
- c) Obras de consolidación o reparación.
- d) Obras de acondicionamiento.

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

Subsección primera

Obras de restauración y reestructuración

ARTÍCULO 70. Objeto material de obras de restauración



Las obras de restauración constituyen el grado máximo de conservación de la totalidad de las partes de un edificio o la recuperación de partes desaparecidas y tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir la reparación y sustitución puntual de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o parte del mismo con relación a las necesidades y el uso a que fuere destinado.

ARTÍCULO 71. Objeto material de las obras de reestructuración

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

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

ARTÍCULO 72. Procedimiento de tramitación y documentación

Las solicitudes de licencias para obras de restauración y/o reestructuración se tramitarán mediante procedimiento normal (Anexo I), para lo cual será necesaria la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece el Anexo II de esta Ordenanza.

Subsección segunda

Obras de conservación y mantenimiento

ARTÍCULO 73. Objeto material de las obras de conservación y mantenimiento

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

ARTÍCULO 74. Procedimientos de tramitación y documentación

Las solicitudes de licencias para obras de conservación y mantenimiento se tramitarán, cuando excedan las que sólo deben ser objeto de actuación comunicada, por el procedimiento inmediato (Anexo I), para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente conforme se establece en el Anexo II de esta Ordenanza.

Subsección tercera

Obras de consolidación o reparación

ARTÍCULO 75. Objeto material de las obras de consolidación o reparación

Las obras de consolidación o reparación tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.



ARTÍCULO 76. Procedimientos de tramitación y documentación

Las solicitudes de licencias para obras de consolidación o reparación se tramitarán, según proceda, mediante procedimiento abreviado o normal (Anexo I), para lo cual será necesaria la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece el Anexo II de esta Ordenanza.

Subsección cuarta

Obras de acondicionamiento

ARTÍCULO 77. Objeto material de las obras de acondicionamiento

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

ARTÍCULO 78. Tipos de obras de acondicionamiento

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

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

ARTÍCULO 79. Procedimientos de tramitación y documentación

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

SECCIÓN TERCERA

Obras de demolición

ARTÍCULO 80. 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 81. Procedimientos de tramitación y documentación

Las solicitudes de licencias para obras de demolición se tramitarán por el procedimiento abreviado (Anexo I), para lo cual será necesaria la presentación de la



documentación que establece el Anexo II de esta ordenanza.

SECCIÓN CUARTA

Obras de nueva edificación

ARTÍCULO 82. Clasificación

Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

- a) De nueva planta.
- b) De ampliación.

Subsección primera

Obras de nueva planta

ARTÍCULO 83. Objeto material de las obras de nueva planta

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

ARTÍCULO 84. Procedimiento de tramitación y documentación

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva planta se tramitarán siempre por el procedimiento normal (Anexo I) y exigirán la presentación de la documentación definida en el Anexo II de esta ordenanza.

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

Subsección segunda.

Obras de ampliación.

ARTÍCULO 85. Objeto material de las obras de ampliación

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

ARTÍCULO 86. Procedimientos de tramitación y documentación

Las solicitudes de licencias para obras de ampliación se tramitarán por el procedimiento normal (Anexo I) y exigirán la presentación de la documentación definida en el Anexo II de esta ordenanza.

Capítulo IV

Licencias para otras actuaciones urbanísticas

SECCIÓN PRIMERA



Definición de los actos sujetos a licencia

ARTÍCULO 87. Ámbito de aplicación

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen en:

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

3. Si las actuaciones a que se refiere este capítulo hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente, pudiendo aplicarse, en su caso, lo previsto en el Artículo 25.

SECCIÓN SEGUNDA

Licencias para obras civiles singulares

ARTÍCULO 88. 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 89. Procedimiento de tramitación y documentación

Las licencias de obras civiles singulares, serán tramitadas conforme al procedimiento normal de otorgamiento de licencias (Anexo I) y exigirán la presentación de la documentación definida en el Anexo II de esta ordenanza.

SECCIÓN TERCERA

Actuaciones estables

ARTÍCULO 90. Ámbito material de las actuaciones estables

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

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación.
- c) Construcción de piscinas, pistas de paddle, tenis etc.
- d) Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso de vehículos.
- e) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes.
- f) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- 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) Instalación de elementos publicitarios, carteleras, muestras, rótulos y banderines.
- 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) Obras para la nueva implantación o modificación de infraestructuras.
- p) Instalación de antenas de telefonía, cualquiera que sea su ubicación, salvo las que, por legislación estatal o autonómica aplicable, estén exentas.

ARTÍCULO 91. Tipos de procedimiento de tramitación y documentación

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 (Anexo I), aportándose la documentación definida en el Anexo II de esta ordenanza.

SECCIÓN CUARTA

Actuaciones temporales

ARTÍCULO 92. Ámbito material de las actuaciones temporales

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

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

Cuando estas actuaciones se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, además de la licencia se exigirán las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la posible unificación de ambos actos conforme prevé el Artículo 25 de esta Ordenanza y, en todo caso, de acuerdo a la regulación específica establecida en las correspondientes ordenanzas municipales.



ARTÍCULO 93. 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. En todo caso estas solicitudes de licencia exigirán la presentación de la documentación definida en el Anexo II de esta ordenanza.

Capítulo V

Licencias de primera ocupación

ARTÍCULO 94. Objeto de la licencia de primera ocupación

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto verificar, en orden a autorizar la puesta en uso de los edificios, que éstos han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentren debidamente terminados y aptos según las exigencias urbanísticas de su destino específico.

2. La licencia de primera ocupación constituye un requisito legal para la contratación definitiva de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones en los términos establecidos por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

3. Para el ejercicio de toda actividad sometida a evaluación ambiental y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de actividad e instalación, además de la licencia de primera ocupación, será necesario realizar la correspondiente declaración responsable de funcionamiento. Las actividades cuya legislación sectorial someta al deber de obtención de licencia de funcionamiento, deberán tramitar y obtener ésta.

ARTÍCULO 95. 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.

Quedan exceptuadas de la obtención de licencia de primera ocupación, con carácter previo a su uso, las edificaciones cuyas actividades, en aplicación de la legislación estatal y autonómica que les sea de aplicación, puedan ejecutar las obras y ejercer la actividad con la mera presentación de la correspondiente declaración responsable de actividad e instalación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.

ARTÍCULO 96. Plazo de tramitación y documentación

Las licencias de primera ocupación se tramitarán por el procedimiento normal (Anexo I). La documentación a presentar será la definida en el Anexo II.



ARTÍCULO 97. Efectos de la licencia de primera ocupación

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

Capítulo VI

Licencias de actividad e instalación; declaraciones responsables de funcionamiento y declaraciones responsables de actividad e instalación

SECCIÓN PRIMERA

Actividades e instalaciones sujetas a licencia

ARTÍCULO 98. Objeto de las licencias

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

2. Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el Anexo II, III y IV de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, serán valoradas, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, por los Servicios Técnicos del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

ARTÍCULO 99. Otras autorizaciones

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

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

SECCIÓN SEGUNDA

Clasificación de actividades

ARTÍCULO 100. Tipos

Las actividades e instalaciones se clasifican en aquellas que están sometidas a evaluación ambiental y las que no lo están.

ARTÍCULO 101. Actividades no sometidas a evaluación ambiental

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



las personas.

2. Son las contenidas en la relación que figura en el Anexo III de esta Ordenanza.

3. El procedimiento de tramitación para estas actividades será el inmediato o el abreviado, o la correspondiente declaración responsable (Anexo I), y la documentación a presentar será la establecida en el Anexo II de esta ordenanza.

ARTÍCULO 102. Actividades sometidas a evaluación ambiental

1. Son las actividades e instalaciones incluidas en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo regulado por la legislación estatal y autonómica para las actividades sujetas al procedimiento de declaración responsable.

2. El procedimiento para la tramitación de las licencias para actividades o instalaciones sometidas a análisis y control ambiental será el normal (Anexo I).

3. En el caso de solicitudes para actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, la documentación completa será remitida al departamento municipal correspondiente para la tramitación de dicho procedimiento.

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

5. Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas a estudio caso por caso, conforme determina el Artículo 5 de la Ley 2/2002, junto con la solicitud deberá acompañarse la decisión del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid sobre si la actuación debe o no someterse a un procedimiento de control medioambiental y, en caso afirmativo, a cuál de los definidos en la Ley debe hacerlo.

6. En los casos de actividades sometidas al procedimiento de declaración responsable, cuando de acuerdo con el Artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, la instalación, implantación o modificación de alguna actividad comercial exija algún procedimiento de Evaluación Ambiental, no podrá presentarse y por tanto no surtirá efectos la declaración responsable hasta haber llevado a cabo dicha evaluación y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

ARTÍCULO 103. Alcance de la autorización de actividades no sometidas a evaluación ambiental

Las licencias de actividad e instalación para actividades no sometidas a evaluación ambiental autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad en las condiciones reflejadas en la licencia. Estas actividades no están sujetas, por consiguiente, a la presentación ni de una declaración responsable de funcionamiento ni de licencia de funcionamiento para su ejercicio.

ARTÍCULO 104. Inspección de actividades no sometidas a evaluación ambiental

El procedimiento para la tramitación de licencias de actividades no sometidas a evaluación ambiental no requerirá, en ningún caso, la visita de inspección a la actividad por



parte de los servicios municipales con carácter previo o posterior a la propuesta de resolución del expediente. No obstante, con posterioridad a la concesión de la licencia, podrán efectuarse las inspecciones que se estimen oportunas en el ejercicio de las facultades que, en materia de control y disciplina urbanística, le confiere al Ayuntamiento la legislación vigente.

SECCIÓN TERCERA

Declaración responsable de funcionamiento de actividades que requieren previamente de licencia de instalación y actividad.

ARTÍCULO 105. Objeto y ámbito de aplicación

1. La declaración responsable de funcionamiento tiene por objeto que el Ayuntamiento, según lo dispuesto en los artículos 45 y siguientes de esta ordenanza, tome constancia de la puesta en uso de los edificios, locales o instalaciones, previa la declaración responsable de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de actividad e instalación y de que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad, para su destino específico.

2. En los casos en que sea necesaria la obtención de la licencia de primera ocupación, con carácter previo a su uso, no podrá presentarse en el Ayuntamiento la declaración responsable de funcionamiento hasta tanto se haya obtenido aquélla.

3. Está sujeto a declaración responsable el ejercicio de toda actividad sometida a evaluación ambiental de actividades y la puesta en marcha de todo equipamiento o elemento, para el que se haya otorgado licencia de instalación.

4. Esta norma no será de aplicación a los locales y establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que precisarán de licencia de funcionamiento, según se determina en la Disposición Adicional Primera.

ARTÍCULO 106. Procedimiento

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, debiendo aportar la documentación establecida en el Anexo II de esta ordenanza. El Ayuntamiento, una vez recibida la comunicación, acompañada de la correspondiente declaración responsable, la tramitará según lo dispuesto en el Artículo 47 de esta ordenanza.

SECCIÓN CUARTA

Declaración responsable de instalación y actividad, con o sin obra

ARTÍCULO 107. Objeto y ámbito de aplicación

La declaración responsable de instalación y actividad, con o sin obra, tiene por objeto que el Ayuntamiento, según lo dispuesto en los artículos 46 y siguientes de esta ordenanza, tome constancia del inicio de las actividades y/o la ejecución de las obras necesarias, enunciadas a tal fin en la legislación estatal y autonómica que les sea de aplicación.

La ejecución de las obras que, en su caso sean necesarias, y el ejercicio de la



actividad podrán iniciarse con la simple presentación de la documentación, tanto administrativa como técnica, que sea exigible según la actuación de que se trate, recogida en el Anexo II de esta ordenanza.

De conformidad con lo establecido por la ley 12/2012, 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, quedan excluidas de la declaración responsable las siguientes actuaciones:

- a) Las que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público.
- b) Las que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, en los términos establecidos por el Artículo 2.2 de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

Asimismo quedan excluidas de las declaraciones responsables las actuaciones sobre parcelas que no hayan obtenido la condición de solar.

En los casos en que sea preceptiva la alineación oficial, no podrá presentarse la correspondiente declaración responsable hasta tanto se haya obtenido aquélla.

Cuando de acuerdo con el Artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, la instalación, implantación o modificación de alguna actividad comercial exija algún procedimiento de Evaluación Ambiental, no podrá presentarse y por tanto no surtirá efectos la declaración responsable hasta haber llevado a cabo dicha evaluación y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

ARTÍCULO 108. Procedimiento

El procedimiento se inicia con la presentación de la declaración responsable al Ayuntamiento, debiendo aportar la documentación exigida en la legislación estatal, autonómica y municipal que les sea de aplicación, en particular la señalada en el Anexo II de esta ordenanza. El Ayuntamiento, una vez recibida la declaración responsable, lo tramitará según lo dispuesto en el Artículo 47 de esta Ordenanza.

DISPOSICION ADICIONAL. Licencias de Funcionamiento de locales y establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas

Los locales y establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas necesitarán previamente a su puesta en funcionamiento la obtención de licencia de funcionamiento, según se establece en el Artículo 8 de la Ley 17/1997, de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

Estas licencias se tramitarán por el procedimiento establecido en el Artículo 8 de la citada Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y para su obtención será necesaria la presentación de la documentación especificada en el Anexo II.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de aprobación definitiva de esta Ordenanza, se ajustará al procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

DISPOSICION FINAL. Entrada en vigor



AYUNTAMIENTO DE
LA CABRERA
(MADRID)
www.lacabrera.es

Lo que se publica para general conocimiento, entrando en vigor esta Ordenanza al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o derogación expresa.

Aprobada por acuerdo del Pleno de fecha 30 de marzo de 2017 Publicada en el BOCM N° 147, de 22 de junio de 2017
--