

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**65****OLMEDA DE LAS FUENTES**

## URBANISMO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 22 de julio de 2020 se aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Municipio de Olmeda de las Fuentes (Expte. 146/2020), lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### **ORDENANZA DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN MATERIA DE URBANISMO EN OLMEDA DE LAS FUENTES**

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes acomete mediante la presente Ordenanza, la tarea de regular la concesión de licencias de obras edificación, instalación de actividades, primera ocupación y funcionamiento, respondiendo a la necesidad de homogeneizar los procedimientos existentes, adecuándolos al marco normativo vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales, con las normas generales emanadas de las Administraciones de rango superior.

El objetivo de la Ordenanza es poder agilizar los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados y unificando los criterios reguladores de dicha actividad y, en suma, componiendo un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

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

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

Algunas de las prescripciones incluidas vienen impuestas por las legislaciones autonómicas y estatales, tanto urbanísticas como sectoriales.

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

En la actualidad, en Olmeda de las Fuentes están vigentes las siguientes normas:

- Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Olmeda de las Fuentes aprobado por Consejo de Gobierno de la CAM de fecha 13 de octubre de 2015 y publicado en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 252 de 23 de octubre de 2015.
- Ordenanza Reguladora de las Condiciones Estéticas del Municipio de Olmeda de las Fuentes publicada en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 304 de 20 de diciembre de 2016.
- Ordenanza Reguladora de apertura de establecimientos para ejercicio de actividades económicas de Olmeda de las Fuentes publicada en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 29 de 4 de febrero de 2019.
- Ordenanza reguladora de los vallados en suelo no urbanizable de Olmeda de las Fuentes publicada en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 143 de 17 de junio de 2017.

- Instrucción para la interpretación de las Normas Urbanísticas del PGOU en lo relativo a las obras de escasa entidad aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 25 de septiembre de 2019.
- Ordenanza Reguladora de la tasa por prestación de servicios y realización de actividades para el otorgamiento de licencias de primera ocupación de edificios de nueva planta publicada en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 15 de 19 de enero de 2009.
- Ordenanza Reguladora de la tasa por prestación de los servicios de tramitación de licencias urbanísticas de Olmeda de las Fuentes publicada en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 302 de 19 de diciembre de 2018.

Como se puede observar, el municipio carece de una norma reguladora de los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias urbanísticas que se adapte a la actualidad y a la normativa vigente de aplicación y que sea capaz de adecuar el contenido de las disposiciones legales vigentes en el municipio de Olmeda de las Fuentes a las nuevas disposiciones legales estatales y autonómicas en materia urbanística, medioambiental y de procedimiento administrativo, y que por otro lado, posibilite la agilización de los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados.

El artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, establece que corresponde a los municipios en su calidad de Administración pública de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, la potestad reglamentaria.

De igual manera en su artículo 25.2.a) determina que el municipio ejercerá en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Durante los últimos años, diversas leyes autonómicas y Estatales, aun regulando materias distintas al urbanismo, han ido introduciendo cambios en el panorama legislativo. Entre ellas cabe citar:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deja sin aplicación directa en el ámbito de la Comunidad de Madrid el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sustituyendo la licencia municipal a la que quedaban sometidas las actividades calificadas (licencia de instalación y funcionamiento) por técnicas de control medioambiental que la propia Ley establece, cuya resolución debe insertarse de forma vinculante en el procedimiento de la licencia urbanística.
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, las leyes de Medidas Fiscales y Administrativas de los años 2008 al 2011,.
- Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid,.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, mediante el que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados servicios.

Los objetivos fundamentales de la presente Ordenanza son la adaptación de la tramitación de las licencias urbanísticas a la legislación vigente y la creación de un marco normativo propio que se adapte a las necesidades y experiencias municipales, así como la simplificación de los procedimientos de tramitación de las licencias en el municipio.

Finalmente ha de tenerse en cuenta el cambio de orientación producido por la legislación en el sistema de control de la legalidad urbanística. Estos cambios se sustancian en la implementación de diferentes técnicas de intervención administrativa para el control de legalidad urbanística como son la comunicación previa CP, la declaración responsable DR y la licencia urbanística por procedimiento ordinario PO.

Mediante la formulación de esta nueva Ordenanza, se introduce el régimen de declaración responsable para obras, instalaciones y ejercicio de actividad al comercio, así como al resto de actividades establecidas en la legislación estatal y autonómica con el propósito de agilizar al máximo la implantación de actividades económicas en el municipio.

La simplificación se concreta en que se podrán ejecutar de inmediato todas las obras cotidianas de mantenimiento de los inmuebles únicamente con la mera presentación de la solicitud junto con la documentación requerida.

Igualmente, ocurrirá con la implantación de las actividades económicas, para las que, en aplicación de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se podrá acudir al procedimiento de declaración responsable, y comenzar su actividad de manera inmediata. Esta circunstancia tendrá como efecto directo la supresión de trabas administrativas a los ciudadanos y empresas, facilitando y agilizando por tanto los plazos de la concesión de las autorizaciones, permitiendo paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes.

En definitiva, se trata de tener como eje central de la gestión administrativa a los ciudadanos, y muy especialmente al pequeño comercio, PYMES y Autónomos, con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver ágilmente los procedimientos de autorizaciones urbanísticas, apoyando la iniciativa empresarial de nuestra ciudad.

La presente Ordenanza se estructura en tres títulos, Disposición Transitoria, Disposición Derogatoria y Disposiciones Finales, así como los Anexos.

El Título I, “Disposiciones generales”, recoge la regulación general y ámbito de aplicación de la Ordenanza, definiendo el concepto de licencia urbanística, y recogiendo con carácter enumerativo y no exhaustivo todos los actos y actuaciones sujetas a control urbanístico mediante licencia.

El Título II, “Procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas y otras formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística”, contiene la regulación más innovadora, estableciendo tres maneras de intervención de la Administración en función de la obra o actividad solicitada, como son: Comunicación Previa, Declaración Responsable y Procedimiento Ordinario, cuyas características fundamentales son las siguientes:

- Comunicación previa: tiene por objeto que los interesados cuenten con la habilitación urbanística para realizar la actuación únicamente con la presentación por el particular de la solicitud en los términos de la Ordenanza.
- Declaración responsable: el promotor de una actuación urbanística manifiesta bajo su responsabilidad, que dicha actuación cumple con los requisitos exigidos por la legalidad urbanística y sectorial vigente, y que dispone de la documentación técnica exigible que así lo acredita, que la pondrá a disposición del Ayuntamiento cuando le sea requerida. La mera presentación, con la documentación que en su caso sea legalmente exigible, legítima para la ejecución de la obra y/o el inicio de la actividad.
- Procedimiento ordinario: se reserva para actuaciones urbanísticas en las que la legislación exige acto expreso por parte de la Administración, que con carácter general, son las que requieran de proyecto técnico de obras de edificación conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, edificaciones con algún tipo de protección, así como la tala y trasplante de masas arbóreas o de árboles aislados o actuaciones sobre dominio público.

El Título III “Régimen de protección de la legalidad urbanística”, recoge las actuaciones de comprobación e inspección de los servicios municipales.

Además, la Ordenanza contiene una serie de Anexos en los que se recoge la documentación necesaria a aportar o a tener a disposición del Ayuntamiento por los interesados en los diferentes procedimientos de tramitación de la intervención administrativa en materia urbanística.

**TÍTULO I****Disposiciones generales**

## Capítulo I

## Objeto y ámbito de aplicación

**Art. 1. Objeto de la Ordenanza. —**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto, por un lado, regular la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de autorizaciones, licencias urbanísticas y otros medios de intervención, así como su control en el término municipal del Olmeda de las Fuentes y, por otro, regular el régimen jurídico del ejercicio de la actividad.
2. La Ordenanza desarrolla la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación de la edificación, así como las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes.

**Art. 2. Licencia urbanística. —**

1. La licencia urbanística constituye el título jurídico otorgado por la Administración Municipal por el cual se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho a edificar o a desarrollar determinadas actividades.
2. La comprobación del cumplimiento de las condiciones a la normativa aplicable se realiza en base a la documentación que preceptivamente haya de acompañarse para cada tipo de actuación y de acuerdo con el procedimiento administrativo correspondiente y sin perjuicio de los actos de comprobación, posteriores, por parte de la Administración que, en su caso, corresponda
3. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de "Licencia urbanística del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes", cualesquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.
4. En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente Ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento, a que quede sometida.

**Art. 3. Actos sujetos a control de legalidad urbanística. —**

Están sujetos a intervención administrativa de control de legalidad urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes y en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, y en particular las previstas en el art 151 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid LSCM:

- a. Las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b. Las obras de edificación, así como las de construcciones e implantación de actividades e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c. Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- d. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e. La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- f. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones y actividades en general.
- g. El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h. Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

- i. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación de este, siempre que sea admisible desde el punto de vista urbanístico y medioambiental.
- k. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- l. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- n. La instalación de invernaderos o instalaciones similares, así como pérgolas y cerramientos en viviendas, sea cual sea el material empleado.
- o. La instalación de aparatos de aire acondicionado, climatización, refrigeración...etc así como placas y elementos exteriores para la utilización de los anteriores
- p. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde espacios libres, sin perjuicio de la aplicación a este caso de la Ordenanza municipal de Condiciones Estéticas del Suelo Urbano.
- q. Las instalaciones que afecten al subsuelo, así como las perforaciones para el aprovechamiento hidráulico o energético.
- r. Las obras de instalación de servicios públicos y redes de servicio y su modificación, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas.
- s. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de telefonía o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase, así como 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. Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- v. La tala y trasplante de masas arbóreas 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.
- w. Otras actuaciones urbanísticas no recogidas en el presente artículo pero que sea exigido por la legislación aplicable

**Art. 4. Actos no sujetos a licencia urbanística. —**

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a. Las parcelaciones, segregaciones, agrupaciones, modificaciones o cualquier otro acto de división o agregación de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
- b. La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, sin perjuicio de que posteriormente se deba aportar la oportuna documentación técnica.
- c. Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización, así como las demoliciones incluidas en estos proyectos.
- d. Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución, sin perjuicio de la necesidad de aportar al Ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico y hojas de dirección facultativa, en caso de ser necesario.
- e. Las actuaciones urbanísticas que sean promovidas por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes en su propio término municipal. En estos casos, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

- f. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- g. Las obras, actividades e instalaciones sujetas a otros medios diferentes de intervención municipal.
- h. Las obras y medidas provisionales con carácter de urgencia, que surjan para evitar situaciones de peligro inminente generadas por deficiencia en la edificación, conservación o urbanización o que pretendan restablecer los suministros básicos de algún servicio.

**Art. 5. Órganos competentes para otorgar licencias. —**

Corresponde a la Alcaldía o Concejal en quien Delegue la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.1.q) de ley 7/1985 Reguladora de Bases de Régimen Local y art. y 30 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de la Administración Local de la Comunidad de Madrid.

**Art. 6. Sujetos obligados. —**

El deber de ostentar el previo título habilitante mediante la obtención de licencia, presentación de la declaración responsable o de la comunicación previa según los casos, se extiende a toda persona física o jurídica, incluidas las Administraciones Públicas, salvo las actuaciones del Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes.

**Art. 7. Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las Administraciones Públicas. —**

1. Los actos promovidos por la Administración Autonómica o por la Administración General del Estado, urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, se ajustarán a los procedimientos establecidos en la correspondiente legislación estatal o autonómica.
2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del control y cumplimiento íntegro de la normativa sectorial de aplicación.

**Art. 8. Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público. —**

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular del dominio público.
2. La denegación o ausencia de autorización o concesión referida al dominio público impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

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

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable requerirán previamente a la concesión de la oportuna licencia la calificación urbanística, en los términos que establezca la legislación urbanística aplicable.

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado requerirán previamente a la concesión de la oportuna licencia la calificación urbanística o proyecto de actuación especial, en los términos que establezca la legislación urbanística aplicable.

**Art. 10. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística. —**

La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a:

- a. La comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, de conformidad con las especificaciones contenidas en los Anexos de esta Ordenanza y con la documentación exigible para cada tipo de licencia.
- b. La comprobación de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto y de la dirección facultativa, en el caso de que la actuación lo requiriese, y la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación. En ningún caso, la intervención municipal, a través de la

- licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
- c. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes y en las Ordenanzas municipales de aplicación.
  - d. 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.
  - e. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de estas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se otorgarán sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

## Capítulo II

### Información urbanística

#### **Art. 11. Servicios de información urbanística. —**

Los servicios municipales informarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante cualquier actuación urbanística que pretendan.

#### **Art. 12. Información urbanística.**

##### 1. Consulta común:

- a. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.
- b. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.
- c. 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.
- d. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener, en su caso, la licencia urbanística correspondiente o la presentación de la comunicación previa o declaración responsable, ni prejuzgará la concesión alguna de licencia.
- e. La solicitud de información urbanística deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
  - e.i. Plano de situación del parcelario municipal, indicando la ubicación del edificio, parcela o solar, con el nombre y número de la calle.

##### 2. Consulta especial:

- a. A efectos de garantizar la eficacia y agilidad en la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas, así como en la presentación de declaraciones responsables y comunicaciones previas, los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales para resolver cuestiones que de forma específica surjan en la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

- b. En todo caso, la documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente, cuando sea preceptivo, y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma. Asimismo, deberá ser sometida a informe de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico en aquellos casos que sea exigible.
- c. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o de presentar la declaración responsable o comunicación previa correspondiente.

**Art. 13. Alineación oficial. —**

1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del referido Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes de 2015, o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.
2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el documento formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso.
3. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
  - a. Plano a escala adecuada conforme la naturaleza de la consulta.

**Capítulo III****Régimen jurídico de las licencias urbanísticas****Art. 14. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística. —**

1. Es objeto de las licencias urbanísticas comprobar, por parte de la Administración municipal, que los actos solicitados se adecúan a la normativa vigente de aplicación.
2. Las licencias urbanísticas contendrán explícitamente la autorización municipal de los actos para los que se solicitan, así como las condiciones especiales a que deban sujetarse la realización de estos.
3. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.
5. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
6. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, siendo requisito para la contratación definitiva del servicio acreditar la concesión de la licencia de primera ocupación.

**Art. 15. Vigencia de las licencias urbanísticas. —**

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, plazo que se computará a partir de la notificación de la concesión de la licencia, aunque ésta se haya concedido con la presentación de proyecto básico. Las licencias 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 regulen dichas actividades.
2. En el caso de que la licencia haya sido concedida y no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos serán de un año para comenzar las obras desde la fecha de notificación de concesión de la licencia, más tres años para terminar, contados a partir de la fecha en que se comuniqué el inicio de las obras.

3. El titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras. En el caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa.

**Art. 16. Autorización de inicio de obras. —**

Cuando la licencia urbanística se haya otorgado con la presentación de un proyecto básico, podrán iniciarse las obras con la presentación de proyecto de ejecución.

**Art. 17. Prórroga de las licencias urbanísticas. —**

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellas. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de dicha prórroga. En el supuesto que no se fije plazo, la prórroga será por una sola vez y por plazo máximo de 2 años.

**Art. 18. Transmisión de la licencia urbanística y demás títulos. —**

1. Los títulos habilitantes urbanísticos obtenidos por licencia, declaración responsable o comunicación previa serán transmisibles salvo en el caso de licencias que conlleven la utilización de dominio público en cuyo caso habrá de estarse a las condiciones de la autorización demanial. Esta transmisión deberá comunicarse al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán el anterior y el nuevo titular sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por el título habilitante. A dicha comunicación deberá aportarse documentación acreditativa de la transmisión.
2. Los deberes y obligaciones urbanísticos que recaigan sobre el propietario, sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos ínter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.
3. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos con carácter general en su normativa específica y en las prescripciones de la propia licencia.
4. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental de acuerdo con la normativa vigente, deberán ser obligatoriamente comunicados al órgano medioambiental. La citada comunicación deberá adjuntarse a los documentos indicados para la transmisión de la licencia urbanística.
5. Podrá modificarse el nombre del titular y su representación legal mientras el expediente se encuentre en tramitación y se aporte la conformidad del solicitante de la licencia y del nuevo titular, o documentación que se considere suficiente en el caso de no poder obtener la conformidad del titular, sin que suponga por ello un “cambio de titularidad” y siempre que el expediente no esté concluso.

**Art. 19. De las modificaciones de la actuación urbanística habilitada. —**

1. Durante la implantación o ejercicio de las actividades tan solo se precisará solicitar modificación de licencia o presentar declaración responsable complementaria cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio.
2. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal mediante licencia únicamente en los casos en que, según esta Ordenanza, la modificación exija licencia municipal, y en todo caso cuando la modificación suponga **cambios de uso** o afecten a las condiciones **de volumen y forma** de los edificios, a la **posición y ocupación** del edificio en la parcela, a la **edificabilidad**, al **número de viviendas**, a la **modificación estructural**, a las condiciones de **seguridad, higiénicas, retranqueos** o a la **estética** si se trata de obras en áreas o elementos protegidos, y la posibilidad de afección al dominio público.
3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación del título habilitante.

4. La modificación de licencia que se conceda, en su caso, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.
5. En todo caso, será necesario un nuevo título habilitante si las modificaciones que se pretendan introducir suponen una variación sustancial del objeto de la licencia vigente.
6. Cuando los cambios introducidos durante la ejecución de las obras no impliquen la necesidad de modificar la licencia según los parámetros del nº2 anterior, concedida inicialmente, se contemplarán en la licencia definitiva de primera ocupación y/o funcionamiento.

**Art. 20. Caducidad de las licencias urbanísticas. —**

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el establecido en la legislación urbanística de aplicación.
  - b. Cuando no se hubiera terminado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo de terminación fijado en la licencia o, en defecto de plazo fijado, en el establecido en la legislación urbanística de aplicación, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
2. La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.
3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras, salvo trabajos de consolidación para la seguridad y mantenimiento, de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

**Art. 21. Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita. —**

1. En los edificios, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas o por resultar disconformes con el nuevo planeamiento, o con la normativa ambiental, sanitaria, etc.... solo podrán autorizarse las obras que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, así como las específicamente permitidas por la normativa del Plan General.
2. Las licencias que se concedan en construcciones en las que haya sido acreditada fehacientemente la prescripción de una infracción urbanística describirán la situación de fuera de ordenación originada por la infracción previa. La concesión de licencia incorporará aquellas actuaciones tendentes a la recuperación de la legalidad urbanística.
3. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en el caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

**Art. 22. Autorizaciones para la realización de obras o la implantación de usos de carácter provisional. —**

En los supuestos establecidos por la ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza, según la actuación de que se trate, podrán concederse autorizaciones para la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones o implantación de usos de carácter provisional. La concesión de las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones se regularán por lo establecido en la legislación urbanística autonómica.

**TÍTULO II****Procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas y otras formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística**

## Capítulo I

## Régimen jurídico

**SECCIÓN PRIMERA Disposiciones generales****Art. 23. Normativa aplicable. —**

Las solicitudes de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas se tramitarán conforme a los procedimientos señalados en este Capítulo, que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Procedimiento Administrativo Común que se encuentre vigente, a las especialidades contenidas en la legislación Estatal, así como la urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid que proceda.

**Art. 24. Formas de intervención administrativa para el control de la legalidad. —**

1. Se establecen las siguientes formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística:
  - a. Comunicación previa.
  - b. Declaración responsable.
  - c. Licencia urbanística.
2. Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitarán por el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, teniendo en cuenta que todos los procedimientos van dirigidos a la concesión de una **licencia única**, que recogerá tanto la licencia de obras como la licencia de actividad, para los supuestos que sea necesaria.

**Art. 25. De las licencias urbanísticas y los procedimientos de control ambiental. —**

1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, según la legislación específica de aplicación, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística, cuando proceda, será el órgano sustantivo y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada legislación.
2. 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 del título habilitante, tramitándose por el procedimiento que corresponda conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Art. 26. Coordinación de actuaciones. —**

Se tramitará conjuntamente la licencia, declaración responsable o comunicación previa de actos de uso del suelo, construcción o/y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local, teniendo en cualquier caso presente las posibles afecciones ambientales a que pueda estar afecta la actuación.

**Art. 27. Programa de autorizaciones por partes autónomas. —**

1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento ordinario de licencia, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, juntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra.
2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la obtención de licencia definitiva, que podrá también ser parcial siempre que quede suficientemente acreditado el carácter autónomo de las obras y con las condiciones que se establezcan en el procedimiento.

3. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de estas.
4. Junto con la solicitud de licencia urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o en cualquier momento en el seno del procedimiento se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado.
5. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio con la finalidad de favorecer el inicio de este y evitar su paralización.

**Art. 28. Licencia para obra principal condicionada a la aprobación de proyectos parciales. —**

Cuando con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse licencia para las obras principales, condicionada a la aprobación de los proyectos o documentos parciales, que deberán ser aprobados previamente al inicio de la obra referida.

**Art. 29. Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas. —**

Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquella, se podrán tramitar todas conjuntamente en un único procedimiento.

La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.

**SECCIÓN SEGUNDA. Documentación**

**Art. 30. Documentación. —**

1. Junto a la solicitud de licencia urbanística por procedimiento ordinario, declaración responsable o comunicación previa deberá aportarse la documentación que se indica en los ANEXOS de esta Ordenanza según el tipo de actuación solicitada.

En el caso de las declaraciones responsables o comunicaciones previas, **únicamente podrán ser objeto de requerimiento de subsanación, con efectos suspensivos** de la actividad o/y obra, los documentos que fueran legalmente exigibles para habilitar la actuación declarada o comunicada por el interesado.

Los demás documentos exigidos en los Anexos que no tengan la condición de habilitantes serán requeridos a los efectos de comprobación e inspección del Ayuntamiento si no se presentan junto a la declaración responsable y su falta de presentación en el plazo de requerimiento, podrá dar lugar a la suspensión de la actividad u obra.

2. Concedida la licencia en los casos que corresponda, se dará traslado de ella a su titular.
3. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de competencia municipal conforme a la legislación ambiental, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada legislación y en los Anexos de la presente Ordenanza.
4. Las autorizaciones de tala quedarán supeditadas al cumplimiento de unas medidas compensatorias a determinar mediante Resolución previo informe de los servicios técnicos municipales con arreglo a la normativa de aplicación, que exigirá, en los supuestos de aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, la reposición de arbolado equivalente, esto es, la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado, o de la especie que considere preferible el Ayuntamiento siempre que sea equivalente en sus características y costes. Las medidas compensatorias se harán efectivas con carácter previo a la ejecución de la actividad autorizada quedando condicionada suspensivamente a la adopción previa de las mismas tanto la licencia de tala como cualquier otro título habilitante. Las autorizaciones de trasplante se condicionarán al depósito de una garantía que responda de la correcta ejecución de dicha actuación. La cuantía de dicha garantía será determinada por el órgano competente para su autorización previo informe de los servicios técnicos municipales y según el método de la Norma Granada de valoración ornamental o normativa que la sustituya.

5. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación o demolición y en general las recogidas en el artículo 49, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmete el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

**Art. 31. 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 estas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dichos proyectos deberán contar con el contenido y detalle exigido por la legislación vigente y especialmente la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, cuando resulte de aplicación
2. Los proyectos se presentarán en soporte digital y deberán presentarse en formato PDF y en formato DWG o DXF de modo que contengan las polilíneas que definan las superficies de ocupación y edificabilidad computables. Al menos se presentará un ejemplar en soporte papel debiendo presentarse tantos ejemplares como organismos distintos al Ayuntamiento que hayan de emitir informe.
3. Los proyectos técnicos, en función de su contenido y alcance, pueden clasificarse en:
  - a. Proyectos técnicos de obras de edificación, para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, que deberá venir firmado por el técnico que la propia Ley establece.
  - b. Proyectos técnicos de instalaciones y actividades.
  - c. Otros proyectos exigidos por la legislación.
4. A efectos de la tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas:
  - a. **Proyecto básico:** que definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. En el Anexo V, se relaciona la documentación a aportar para solicitar la licencia de obras con proyecto básico.
  - b. **Proyecto de ejecución:** desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad, sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgó la licencia municipal de obras, salvo en aspectos legalizables. En el Anexo V, se relaciona la documentación a presentar junto con el proyecto de ejecución.
5. Cuando sea exigible, el estudio de seguridad y salud o el estudio básico, según proceda, formará parte del proyecto técnico.
6. Los proyectos técnicos de instalaciones y actividades se definen como el documento técnico que de acuerdo con lo regulado en las Normas Urbanísticas del PGOU de Olmeda de las Fuentes y demás disposiciones aplicables contienen las determinaciones suficientes para resolver la implantación de la actividad y sus instalaciones en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias medio-ambientales y de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.
7. Los proyectos técnicos de actividades en las que exista riesgo sanitario deberán incluir un apartado específico con las características higiénico-sanitarias.
8. La documentación o el proyecto técnicos, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma. Del mismo modo el cumplimiento y adecuación de la actuación a los Proyectos Técnicos presentados, las memorias descriptivas o, en general, la descripción de esta efectuada en la declaración responsable o comunicación previa condiciona el título habilitante para su ejercicio.

**Art. 32. Estudio de seguridad y salud. —**

En los casos previstos por la legislación vigente en materia de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico, y previamente a la entrega de la licencia, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, que será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones.

**Art. 33. Documentación ambiental. —**

La documentación ambiental que sea precisa en función del tipo de actividad pretendida podrá ser:

- a. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, de acuerdo con la legislación vigente en materia de residuos.
- b. Estudio del arbolado presente en la zona de actuación, con referencia explícita a los pies arbóreos que resulten afectados por obras de construcción o demolición, debiendo tramitar en dicho caso la correspondiente licencia de tala o trasplante.
- c. En el caso de las obras, debe justificarse la protección de la vegetación arbórea preexistente, y declarada a conservar por el solicitante de la licencia, frente a zanjas u otras excavaciones. Para ello se tendrá en cuenta que no se invadirá la base de las raíces de los árboles, cuyo radio de referencia será el indicado en la siguiente tabla:

PERÍMETRO DE TRONCO	RADIO DE LA BASE DE RAÍCES
Hasta 60 cm	1,5 metros
Hasta 100 cm	2 metros
Hasta 150 cm	2,5 metros
Hasta 250 cm	3 metros
Hasta 350 cm	3,5 metros
Más de 350 cm	4 metros

- d. Estudios oportunos exigidos por la legislación ambiental.

## Capítulo II

Formas de intervención administrativa para el control de la legalidad en actos de uso del suelo, construcción y edificación

**SECCIÓN PRIMERA. COMUNICACIÓN PREVIA (CP)**
**Art. 34. Definición (CP). —**

1. Por este procedimiento se comunicarán al Ayuntamiento aquellas actuaciones de **reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica**. Para legitimar las actuaciones, bastará comunicar a la Administración Municipal la intención de llevarlas a cabo, acompañando a la presentación de la comunicación la preceptiva documentación.
2. La comunicación previa es el documento por el que cualquier interesado pone en conocimiento de la Administración municipal sus datos identificativos para el inicio de las actuaciones enumeradas en el artículo siguiente.

**Art. 35. Ámbito de aplicación (CP). —**

Se podrá utilizar este procedimiento de Comunicación Previa (CP) para la autorización de las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. Obras de reparación y mantenimiento en **el INTERIOR** de una única vivienda, local, nave o zonas comunes de los edificios, tales como, pintura, solados, alicatados, instalaciones de electricidad, saneamiento, fontanería y/o calefacción, siempre que no afecten a edificios protegidos, no impliquen cambios de distribución interior, no estén asociados a ninguna actividad, ni afecten al dominio público.

2. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos que no supongan cambio de cota del terreno.
3. Limpieza de solares, salvo las de desbroce y limpieza de restos vegetales de obligado cumplimiento con carácter anual.
4. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos sin afección al dominio público.
5. Vallados provisionales de obras en zona privada siempre que no linde con la vía pública.
6. Cambio de titularidad de licencias o de denominación social del titular.

Las actuaciones que se tramiten a través del procedimiento de comunicación previa y requieran de la afectación a algún pie arbóreo aislado o masa, precisarán de la previa obtención de la correspondiente licencia de tala o trasplante.

#### **Art. 36. Tramitación del procedimiento por comunicación previa (CP). —**

1. Los interesados que deseen realizar cualquiera de las actuaciones recogidas anteriormente podrán iniciarlas con la mera presentación en impreso normalizado habilitado al efecto y ser presentada junto con la documentación indicada en el **ANEXO I**.
2. No obstante, estas actuaciones podrán estar sujetas a inspección municipal, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito los requerimientos legalmente establecidos, que deberán ser cumplimentados. Estos requerimientos podrán dar lugar, si procede, a la suspensión inmediata de la actividad, a la incoación de procedimientos de protección de la legalidad urbanística, así como de los sancionadores que correspondan, si transcurridos los plazos no se hubieran cumplimentado.

### **SECCIÓN SEGUNDA. DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR)**

#### **Art. 37. Definición (DR). —**

La declaración responsable DR es el documento suscrito por la persona interesada en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad, o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio, así como a comunicar las posibles modificaciones que pueda efectuar en las condiciones en las que se ejerce la actividad o la obra.

A los efectos de comprobación e inspección, el interesado deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras, en su caso.

#### **Art. 38. Ámbito de aplicación (DR). —**

Se podrá utilizar el procedimiento de declaración responsable DR:

1. Para la ejecución de obras que no requieren proyecto técnico de obras de edificación conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, sin perjuicio de otros proyectos técnicos exigibles legalmente, salvo que afecten al dominio público o a bienes que cuenten con algún tipo de protección.
2. La ejecución de obras y el ejercicio de actividades, incluidas en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
3. El ejercicio de actividades a las que se refiere la disposición adicional novena de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Se consideran sometidas al régimen de declaración responsable DR siempre que se cumplan las condiciones anteriores, entre otras, **las siguientes actuaciones:**

1. Obras de reforma, conservación, mantenimiento, acondicionamiento, modificación de la distribución o rehabilitación parcial de edificaciones, incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que:
  - a. No afecten a edificios protegidos.

- b. No alteren las condiciones urbanísticas de la edificación, por modificar su edificabilidad, ocupación, altura, modificar la separación a linderos, cambio de uso, etcétera.
  - c. No supongan ampliación, consolidación o modificación de la estructura de la edificación, ni apertura de huecos si éstos se realizan en muros de carga.
  - d. No alteren la configuración de la fachada
  - e. No modifiquen las instalaciones generales del edificio o puedan alterar las condiciones de seguridad de las edificaciones.
  - f. No afecten a edificios en situación de fuera de ordenación o se trate de obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.
2. Obras de adaptación de locales y naves que no afecten ni a la estructura ni a las instalaciones generales del edificio y que no estén expresamente incluidas en el ámbito de aplicación del procedimiento ordinario.
  3. Obras exteriores en edificios que no estén protegidos, siempre que no afecten a elementos estructurales, ni se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas, tendedores y/o porches existentes.
  4. Obras de sustitución de carpinterías exteriores existentes.
  5. Obras de restauración parcial en edificios que no estén catalogados, incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que no afecten a elementos estructurales ni supongan un cambio de los materiales de acabado de la fachada.
  6. Instalación de andamiaje, maquinaria, apeos o similares
  7. Obras de conservación exteriores tales como limpieza y repintado de acabados exteriores, reparación puntual de revestimientos, limpieza y mantenimiento de cubiertas.
  8. Instalación de carpas y casetas de uso temporal en suelos urbanos consolidados.
  9. Apertura de zanjas y calas en terrenos privados (las que se realicen en terreno de dominio público se ajustarán a lo establecido en su Ordenanza específica).
  10. Instalación de grúas provisionales para la ejecución de obras.
  11. Instalación de pérgolas desmontables con cubierta permeable en parcelas de uso residencial.
  12. Instalación de pérgolas asociadas a terrazas de veladores.
  13. Instalación de soportes publicitarios, vallas, muestras, banderines y elementos semejantes regulada en su Ordenanza específica.
  14. Instalaciones de juegos de niños y pistas deportivas siempre que sean descubiertas.
  15. Cerramientos y vallados de parcela incluidos los cerramientos a vía pública o modificación de los existentes y conforme a las alineaciones oficiales. La alineación oficial, en su caso, se tramitará por el procedimiento establecido.
  16. Reparación de cubiertas que no afecten a elementos estructurales.
  17. Instalación individual de aire acondicionado.
  18. Demoliciones que no precisen Proyecto Técnico según la Ley de Ordenación de la Edificación. Precisarán Proyecto, por tanto, y quedarán excluida del régimen de declaración responsable debiendo obtener licencia previa aquellas demoliciones que alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Expresamente se cita las actuaciones en volúmenes enterrados y/o cuevas existentes, cuya protección impide su demolición, parcial o total, salvo situación ruinosas, de cuyo estado precisara informe técnico municipal previo a cualquier actuación.

19. La implantación de actividades, incluso las que lleven aparejada obra siempre que ésta no precise de Proyecto Técnico según la Ley de Ordenación de la Edificación, ni se desarrolle sobre dominio público, ni afecte a bienes sometidos a algún régimen de protección.

Las actuaciones que se tramiten a través de procedimiento de declaración responsable DR y afecten a algún pie arbóreo aislado o masa, precisarán del previo otorgamiento de la correspondiente licencia de tala o trasplante.

#### **Art. 39. Tramitación del procedimiento de declaración responsable (DR). —**

Las actuaciones relacionadas en el artículo anterior deberán ser **comunicadas a la Administración Municipal con anterioridad al inicio de su ejecución.**

Dicha declaración responsable deberá efectuarse en impreso normalizado habilitado al efecto y ser presentada junto con la documentación indicada, según la actuación, en los **Anexos II, III y IV.**

Con la mera presentación de la declaración responsable, y estando completa la documentación habilitante a adjuntar según lo establecido en dichos Anexos, el interesado podrá iniciar las obras y/o actividad, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponde al Ayuntamiento.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable determinará la imposibilidad de continuar la actuación pretendida desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Asimismo, la resolución municipal que declare tales circunstancias podrá determinar, además de la suspensión, la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al comienzo de la actuación.

Si la actuación no está incluida en el ámbito de la declaración responsable, se notificará al interesado la necesidad de que para proceder a la misma se precisa la obtención de previa licencia por el procedimiento ordinario, así como la obligación de no comenzar o paralizar la actuación solicitada en tanto en cuanto no la obtenga.

Si la documentación técnica o la declaración responsable son incompletas para habilitar la actuación pretendida o no se ajusta a las normas aplicables, se requerirá al interesado para que efectúe las correcciones, ampliaciones necesarias o que presente la documentación pendiente con la advertencia de que no podrá iniciar la actuación o de que deberá paralizarla hasta su cumplimiento.

Contestado el requerimiento con la documentación habilitante completa, se podrá dar comienzo o reanudar la actuación pretendida.

### **SECCIÓN TERCERA. PROCEDIMIENTO ORDINARIO (PO)**

#### **Artículo 40. Ámbito de aplicación (PO). —**

Se deberán tramitar por el procedimiento regulado todas las actuaciones no sometidas al régimen de comunicación previa CP o declaración responsable DR y que precisen, en consecuencia, licencia previa.

Entre ellas:

1. Las obras precisadas de Proyecto Técnico de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación.
2. Las obras que afectan u ocupen en sí mismas de modo definitivo o provisional el dominio público.
3. Las parcelaciones, segregaciones, o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación.
4. Obras de acondicionamiento que supongan la modificación/cambio del uso del edificio.
5. Las obras que se ejecuten sobre un bien sometido a algún régimen de protección, incluidos aquellas referidas a volúmenes bajo rasante tradicionales como el caso de las CUEVAS existentes.

6. Cualquiera de las obras en los edificios cuando, de forma individual o conjunta, alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumétrica, o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
7. Instalaciones radiactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.
8. Construcciones de piscinas de uso público y/o residencial colectivo.
9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios no incorporadas a proyectos de edificación.
10. Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicación no incluidos en el procedimiento de declaración responsable.
11. Obras de urbanización no incluidas en los proyectos de urbanización previamente aprobados.
12. Cualquier tipo de obras que suponga incrementar el número de viviendas en un edificio existente, incluidas las resultantes de transformar locales en viviendas.
13. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación.
14. La tala y trasplante de masas arbóreas 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.
15. Las instalaciones que afecten al subsuelo, tales como los sondeos para captación de aguas.
16. Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica de acuerdo con la instrucción establecida al efecto por el Ayuntamiento Pleno y que complementa lo establecido en el art 2.28 de las NNUU del PGOU.

**Art. 41. Solicitud de licencia (PO). —**

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado habilitado al efecto acompañada de la correspondiente documentación indicada, según el caso, en los **Anexos V y VI**.
2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común vigente para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma y órgano a quien se dirige.

**Art. 42. Subsanación y mejora de la solicitud (PO). —**

Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados u otros exigidos por la legislación específica aplicable o no se presenta con la documentación exigida en los Anexos, se requerirá al interesado para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, en el plazo legalmente establecido, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

Dicho requerimiento será independiente del de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora que pueda realizarse durante la tramitación del expediente.

**Art. 43. Informes (PO). —**

1. En el caso de solicitudes sometidas a algún procedimiento de control ambiental, la documentación completa será remitida al órgano ambiental competente para la tramitación de dicho procedimiento.
2. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento o de otros organismos públicos, estos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Procedimiento Administrativo Común.

3. En el caso de talas o trasplantes de arbolado, recibida la documentación, se efectuará visita de inspección para evaluar la procedencia de la actuación y determinar la correspondiente medida compensatoria conforme a la normativa de aplicación.
4. Las actuaciones que se tramiten a través de procedimientos de declaración responsable o comunicación previa y requieran de la afectación a algún pie arbóreo aislado o masa, precisarán de la previa tramitación de la correspondiente licencia de tala o trasplante, por el procedimiento ordinario cuya resolución deberá aportarse con la documentación que se presente en la tramitación de los procedimientos referidos.
5. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

**Art. 44. Resolución del procedimiento (PO). —**

1. Al efecto de la resolución del procedimiento, se emitirá, **un único informe técnico**, sin perjuicio de los que se hayan emitido previamente, y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento. Cuando se proponga la denegación se deberán motivar detalladamente las razones de esta, que deberán ser de legalidad. Cuando se proponga el otorgamiento se indicarán los requisitos, condicionantes, prescripciones legales o medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en la legislación urbanística de aplicación y en la de procedimiento administrativo común vigente.

**Art. 45. Silencio administrativo (PO). —**

1. Transcurrido el plazo establecido en el artículo anterior sin que se haya notificado la resolución de la licencia urbanística a los interesados, será de aplicación las disposiciones que respecto del silencio administrativo establecen la legislación urbanística de aplicación y la de procedimiento administrativo común vigente.
2. En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio administrativo las licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a la legalidad urbanística.

**Art. 46. Rehabilitación de licencias (PO). —**

1. La rehabilitación de la licencia caducada podrá otorgarse cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación, teniendo carácter de nueva licencia.
2. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el solicitante 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.
3. En esta nueva solicitud que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta Ordenanza, el solicitante 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 presentación, régimen de tramitación y Ordenamiento Urbanístico y Fiscal aplicable.

**Art. 47. Tramitación del procedimiento ordinario (PO). —**

1. Quedarán sometidas a información pública las actuaciones que determina la normativa ambiental de aplicación, con las garantías que la misma establece para los distintos procedimientos medioambientales.
2. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico, medioambiental y a las prescripciones de la presente Ordenanza, serán informadas por los Servicios Técnicos y si su contenido no se ajusta a lo reglamentado o no se adaptasen las actuaciones previstas a las enumeradas anteriormente, se requerirá por una sola vez para subsanación de deficiencias de fondo.
3. El requerimiento deberá precisar las deficiencias detectadas en la documentación para que aclare, complete o subsane la misma, así como el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de desistimiento, caducidad o denegación según proceda. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, se

podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto y, si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada, se declarará la caducidad o se le tendrá por desistido según corresponda con la emisión de la Resolución correspondiente

4. Iniciada la tramitación del expediente, se remitirá simultáneamente el proyecto técnico a los servicios municipales que deban informar la solicitud de la licencia.
5. En el supuesto de producirse un requerimiento de subsanación de deficiencias, se interrumpirá el cómputo de los plazos para dictar resolución expresa.
6. En el caso de talas y trasplantes de arbolado, recibida la documentación, se efectuará visita de inspección para evaluar la procedencia de la actuación requerida y evaluar la medida compensatoria de la tala o garantía en caso de trasplante.
7. La licencia concedida, se deberá conservar y tener a disposición de los servicios municipales durante el desarrollo de las obras y, en su caso, en el local donde se ejerza la actividad.

**Art. 48. Transcurso de plazos sin requerimiento o resolución en los procedimientos de control medioambiental. —**

Si la actuación está sometida a algún procedimiento de control medioambiental, los plazos y consecuencias del silencio administrativo de los mismos serán los establecidos en la legislación ambiental de aplicación, y suspenderán el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado o se produzca por silencio administrativo.

**SECCIÓN CUARTA. Licencia definitiva y actos de comprobación LPO**

**Art. 49. Objeto de la licencia de primera ocupación y funcionamiento (LPO). —**

1. La licencia definitiva incluirá la de primera ocupación y funcionamiento, y tiene por objeto:
  - Autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones tras comprobar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida.
  - Comprobar que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, y ambientales, así como que se ha cumplido, en su caso, con el compromiso de realización simultánea de la urbanización y reposición de los servicios afectados, caso de haberlos dañado.
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. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación y funcionamiento no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
4. La licencia de primera ocupación y funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.
5. En los casos que sea preceptivo, no podrá entregarse la licencia de primera ocupación y funcionamiento sin el previo depósito de los Anexos correspondientes.
6. La licencia de funcionamiento que establece la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid para los locales y establecimientos de actividades incluidas dentro de su ámbito de aplicación se concederá en el mismo acto que la de primera ocupación y funcionamiento, por lo que la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por esta Ley y sus normas de desarrollo.
7. En el ejercicio de la potestad de inspección urbanística y con la finalidad de poder hacer un seguimiento de los distintos estados de la edificación, en las obras de nueva edificación y reestructuración total, el Ayuntamiento podrá inspeccionar los estados de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra.

8. Será preceptiva la visita de los servicios municipales correspondientes al estado de finalización, que coincidirá con la precisa para la concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento. El resto serán facultativas.

**Art. 50. Ámbito de aplicación. —**

Quedarán sometidas a la necesaria obtención de licencia definitiva y de primera ocupación y funcionamiento:

1. Las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general
2. Los cambios de uso de los edificios
3. El incremento del número de viviendas en los edificios
4. La transformación en viviendas de locales comerciales
5. Las nuevas implantaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario.

**Art. 51. Tramitación del procedimiento de licencia de primera ocupación y funcionamiento. —**

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

- a) Una vez terminada la actuación y antes de la recepción de esta por el promotor, deberá presentarse la solicitud de licencia en impreso normalizado habilitado al efecto acompañada de la correspondiente documentación indicada, según el caso, en el **Anexo VII**.
- b) Los servicios municipales practicarán, una inspección final con acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso y la actividad a la que vayan a ser destinadas.
- c) En el supuesto de que la declaración fuera de disconformidad se requerirá al solicitante para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.
- d) El informe favorable efectuado por los servicios municipales bastará para conceder por el órgano competente la licencia de primera ocupación y funcionamiento. La misma habilitará, en su caso, para la puesta en funcionamiento de la actividad.

### TÍTULO III

#### Régimen de protección de la legalidad urbanística

**Art. 52. Potestad de inspección y comprobación. —**

Los servicios municipales competentes realizarán, en cualquier momento, las inspecciones y comprobaciones que se consideren necesarias en relación con las actividades objeto de la Ordenanza, en el ejercicio de las competencias atribuidas por la legislación vigente, sin perjuicio de que pueda exigirse la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de cualquier extremo basado en la normativa de aplicación.

En relación con las actividades tramitadas por Declaración Responsable en el ámbito de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, los Servicios Técnicos girarán visita de comprobación en el **plazo máximo de veinte días** (20) desde su presentación o desde que se comunique la finalización de las obras en el caso de que estas fueran aparejadas.

La inspección urbanística llevará a cabo todas aquellas visitas que fueran precisas para velar e informar sobre la correcta aplicación de las normas y el planeamiento urbanístico.

Las denuncias que se formulen darán lugar a la apertura de las diligencias correspondientes a fin de comprobar la veracidad de los hechos denunciados.

En los supuestos en los que, como consecuencia del desarrollo de la acción inspectora, prevista en el apartado anterior, se detectara la presunta comisión de una infracción de las previstas en la legislación urbanística del suelo de la Comunidad de Madrid, en la normativa sectorial aplicable o en la presente Ordenanza, se iniciará el procedimiento sancionador que corresponda según la normativa de aplicación y se adoptarán las medidas legalmente necesarias y tendentes a la más inmediata restauración de la legalidad urbanística.

Los inspectores municipales que por razón de su materia realicen las inspecciones correspondientes a los establecimientos regulados en la presente Ordenanza, bien para el control de las licencias de apertura, control a posterior para las comunicaciones previas y declaraciones responsables, o bien en el control periódico de las actividades, ostentarán la figura jurídica de agentes de la autoridad y al efecto irán provistos de la correspondiente identificación.

En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción, se advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y se formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

**Art. 53. Actas e Informes de comprobación e inspección. —**

1. De la actuación de comprobación o inspección se levantará acta en los términos establecidos en la legislación autonómica que podrá ser:
  - a. Favorable: cuando la actividad inspeccionada se ejerza conforme a la normativa de aplicación.
  - b. Condicionado: cuando se aprecie la necesidad de adoptar medidas correctoras.
  - c. Desfavorable: cuando la actividad inspeccionada presente irregularidades sustanciales y se aprecie la necesidad de suspensión de la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras procedentes, en caso de que fueran posibles. En caso contrario se propondrá el cese definitivo de la actividad.
2. En el supuesto de informe condicionado o desfavorable, los servicios técnicos determinarán el plazo para la adopción de las medidas correctoras que señalen. Se podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de plazo conforme a lo establecido en la legislación de Procedimiento Administrativo Común.
3. Transcurrido el plazo concedido a que se refiere el número anterior sin que por los requeridos se hayan adoptado las medidas ordenadas, se dictará, por el órgano competente y tras la tramitación correspondiente resolución acordando la suspensión de la actividad o de las obras hasta que se adopten las medidas correctoras ordenadas, sin perjuicio de iniciar el procedimiento sancionador que pudiera corresponder.

**Art. 54. Suspensión de la Actividad. —**

1. Toda actividad a que hace referencia la presente Ordenanza podrá ser suspendida por no ejercerse conforme a los requisitos establecidos en la normativa de aplicación, sin perjuicio de las demás medidas provisionales que procedan.
2. Las actividades que se ejerzan sin la obtención de previa licencia o autorización, o en su caso sin la presentación de la correspondiente declaración responsable o comunicación previa, contraviéndolas o desatendiendo las medidas correctoras impuestas, serán suspendidas de inmediato, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.
3. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos a los que se refiere al apartado anterior, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al interesado. No será preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento sancionador y en el de restablecimiento, en su caso, puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

**Art. 55. Infracción y Sanciones. —**

1. Tienen la consideración de infracciones administrativas las acciones y omisiones que vulneren las normas contenidas en la presente Ordenanza y demás normativa aplicable.
2. Las infracciones administrativas relativas a actuaciones sujetas a previa licencia urbanística, y las sanciones que a las mismas correspondan, serán las establecidas en la respectiva normativa sectorial que le resulte de aplicación.
3. Los procedimientos sancionadores que se incoen cuando se constate alguna infracción se tramitarán conforme a lo dispuesto en la legislación del Procedimiento Administrativo Común vigente, y en su caso, de conformidad con lo previsto en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA****Procedimientos en tramitación a la entrada en vigor de la Ordenanza.**

Todos los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza podrán adaptarse a los procedimientos previstos en esta, siempre que así lo solicite el interesado y conste aportada la documentación específica prevista en los Anexos para el procedimiento de que se trate.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

1. Quedan derogadas todas las normas de igual rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:
  - a) Ordenanza municipal reguladora de apertura de establecimientos para ejercicio de actividades económicas de Olmeda de las Fuentes, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 29, de 4 de FEBRERO de 2019.
  - b) Ordenanza Reguladora de la Prestación de Servicios y Realización de Actividades para el otorgamiento de Licencias de Primera Ocupación de Edificios de Nueva Planta, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 15, de 19 de ENERO de 2009.

**DISPOSICIONES FINALES****Primera. Facultad de interpretación y dirección. —**

Se faculta a la Alcaldía Presidencia u órgano en quién delegue para la concesión de las licencias para que previos los informes técnicos que considere oportunos pueda interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la Ordenanza a la hora de dictar las correspondiente Resoluciones y para dictar las Instrucciones necesarias para disponer el homogéneo y adecuado cumplimiento de esta.

**Segunda. Administración Electrónica. —**

Se garantizarán por el órgano competente para la concesión de las licencias los derechos de los ciudadanos a relacionarse de manera electrónica con la administración de conformidad con la legislación de vigente.

**Tercera. Entrada en vigor. —**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con relación al 65.2 del mismo texto legal, la presente Ordenanza entrará en vigor transcurridos quince días hábiles desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

## ANEXO I

**COMUNICACIÓN PREVIA (CP)****OBRAS TRAMITADAS POR COMUNICACIÓN PREVIA (CP)**

DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR JUNTO A LA COMUNICACIÓN PREVIA (CP).

**Todos con efectos habilitantes:**

1. Impreso normalizado, que incluirá apartado para la declaración de residuos.
2. Presupuesto de ejecución material de la obra, de contrata e IVA con descripción de unidades, mediciones y precios unitarios, firmado por interesado o por empresa constructora

3. Cuando la actuación conlleve la afección a masas o pies arbóreos aislados deberá indicarse la licencia de tala o trasplante otorgada mediante procedimiento ordinario (PO) con indicación de la referencia del expediente.
4. Memoria descriptiva de la actuación y documentación gráfica comprensiva de las obras a realizar.

#### DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR PARA CAMBIOS DE TITULAR DE ACTIVIDADES

1. Instancia normalizada de solicitud.
2. Escrito de cesión de derechos normalizado.

#### ANEXO II

#### DECLARACION RESPONSABLE (DR)

#### **OBRAS TRAMITADAS POR DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR)**

#### DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR JUNTO A LAS DECLARACIONES RESPONSABLES

##### **Con efectos habilitantes:**

1. Impreso normalizado de Declaración Responsable que incluirá apartado para la declaración de residuos, debidamente cumplimentada con las siguientes especialidades:
  - a. En el caso de que sea legalmente exigible la redacción de Proyecto, dicha Declaración responsable deberá venir firmada por el Técnico redactor de este.
  - b. En el caso de obras de cambio de carpintería exterior se declarará que las ventanas a instalar cumplen con lo establecido en la normativa de aplicación (Ordenanza de Condiciones Estéticas del Suelo Urbano).
  - c. Si la actuación precisa de tala o trasplante de árboles deberá expresar que cuenta con la licencia correspondiente indicado sus referencias.
  - d. En el caso de vallados o cerramientos de parcelas si la parcela está afecta por la modificación de la alineación, deberá haberse tramitado previamente el expediente de señalamiento de alineaciones, a cuyos efectos, deberá indicarse en la Declaración número de expediente de dicha tramitación previa.
  - e. En el caso de que las obras precisen realizar actuaciones u ocupaciones provisionales sobre dominio público se deberá declarar que se dispone de la correspondiente Licencia previa indicando la correspondiente referencia.
  - f. En el caso de instalación de carpas y casetas de uso temporal en suelos urbanos consolidados la declaración responsable deberá ir firmada por técnico facultativo habilitado legalmente que declare, además de la conformidad con la ordenación urbanística, la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora. Justificante de haber realizado el pago de la tasa correspondiente.
2. Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar que podrá incluir fotografías que ayuden a la comprensión de la actuación declarada.
3. En su caso, Planos de situación, estado actual y reformado, a escala y acotados (plantas, secciones, alzados, instalaciones, etcétera). al objeto de manifestar tipo de obra, alcance, etc...
4. Presupuesto de ejecución material de la obra, contrata e IVA con descripción de unidades, mediciones y precios unitarios, firmado por un técnico cualificado o por la empresa constructora con indicación de su domicilio fiscal y su CIF.

5. Proyectos exigibles legalmente. En el caso de presentarse en soporte digital deberá presentar en formato PDF y en formato DWG o DXF. Cuando sea exigido Proyecto además deberán presentar:
  - a. Hoja/s de dirección facultativa suscritas por los técnicos responsables, en caso de ser necesarias.
  - b. Acreditación de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto salvo que éste venga visado por el Colegio correspondiente, o exista constancia sobre habilitación reconocida expresamente
  - c. Otra documentación que pudiera ser legalmente exigible de conformidad con la legislación vigente.

**A los efectos de comprobación e inspección del cumplimiento de la legalidad, además de lo anterior, según la actuación:**

Obras que incluyan la instalación de andamiaje, maquinaria, apeos, o similar:

1. Hoja de dirección facultativa de montaje y desmontaje de andamio, suscrita por técnico competente, visada o con certificado de habilitación colegial con antigüedad inferior a tres meses.

Instalación de grúas provisionales para la ejecución de obras que no sobrevuelen el dominio público:

1. Plano de ubicación de la grúa, en relación con la finca donde se realiza la obra y sus colindantes, con indicación de las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.
2. Póliza de seguros a nombre de la empresa instaladora y Certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de acuerdo con el artículo 6 del RD 836/2003, o normativa en vigor, en documento original o copia compulsadas.
3. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, haciéndose mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción Técnica Complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras o reglamento técnico en vigor que le sea de aplicación.
4. Certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento y su desmontaje o acreditativa del perfecto estado del montaje y funcionamiento de la grúa.
5. Certificación de Puesta en Marcha o, en su defecto, copia de la solicitud de Registro de la Instalación de Grúa ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas (Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid), debidamente registrada.

Cerramientos y vallados de parcelas:

1. Plano de situación en el que se señalen los vallados a ejecutar o sobre los que tiene lugar la intervención, de acuerdo con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y ordenanzas de Condiciones Estéticas del Suelo Urbano.

Piscinas en parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar:

1. Sección en la que se ubique la piscina respecto al terreno natural.
2. Hojas de dirección facultativa del técnico, en documento original o compulsado.
3. Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
4. En caso de que no se afecte arbolado, se deberá aportar una declaración de no afección a elementos arbóreos, con la correspondiente documentación cartográfica que solape la actuación urbanística prevista con la vegetación arbórea existente en la parcela.
5. Justificante de tener constituida la garantía o depositada la fianza establecida para garantizar el acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos.

Instalación individual de aire acondicionado:

1. Planos de situación la ubicación de la unidad. Si se pretende instalar en una fachada visible desde la vía pública se aportará descripción fotográfica para su obligatoria ocultación e integración en la fachada de acuerdo con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y ordenanza de Condiciones Estéticas del Suelo Urbano.

### ANEXO III

#### DECLARACION RESPONSABLE (DR)

#### ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR) INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE LA LEY 2/2012, DE 12 DE JUNIO, DE DINAMIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR:

**Con efectos habilitantes:**

1. Declaración responsable, en la que el interesado manifieste que cumple con la legislación vigente. En el caso de que sea preciso Proyecto dicha Declaración habrá de venir firmada por el Técnico redactor de este.
2. Proyecto técnico que en cada caso proceda legalmente. En el caso de presentarse el soporte digital deberá presentar en formato PDF y en formato DWG o DXF.
3. Modelo normalizado de seguridad de instalaciones para implantación de Actividad, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente indicando título profesional, en el que se declare por parte del técnico redactor del proyecto, que el mismo se ajusta a la normativa urbanística y restante normativa de aplicación.
4. Acreditación de la representación del declarante, en su caso.
5. Modelo normalizado debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente, en el que se certifique que el establecimiento se ajusta al proyecto técnico presentado, y que la actividad y las instalaciones del establecimiento se ajustan a la normativa de aplicación y se encuentra legalizadas (o si procede, que dispone de la revisión periódica correspondiente) para su puesta en funcionamiento y el inicio de actividad.
6. Documentación técnica y de registro ante entidad de inspección y control de industria acreditada (cuando proceda) de las instalaciones que dispone el establecimiento, para su puesta en funcionamiento.
7. Documentación específica en función del tipo de actividad (otras autorizaciones concurrentes).
8. Contrato de mantenimiento de los equipos de detección y/o extinción de incendios y plan de revisiones periódicas de ellos, por empresa debidamente autorizada y registrada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, designada por el titular y con la frecuencia mínima establecida.

## ANEXO IV

**DECLARACION RESPONSABLE (DR)****ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR) INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE LA LEY 17/1997, DE 4 DE JULIO, DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS**

## DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR

**Con efectos habilitantes:**

1. Declaración responsable según modelo normalizado en la que se indique, al menos, la identidad del titular o prestador, ubicación física del establecimiento público, actividad recreativa o espectáculo público ofertado y manifieste bajo su exclusiva responsabilidad que se cumple con todos los requisitos técnicos y administrativos previstos en la normativa vigente para proceder a la apertura del local.
2. Proyecto de obra y actividad conforme a la normativa vigente firmado por técnico competente y visado, si así procediere, por colegio profesional o, en su defecto, acreditando la habilitación legal del autor del Proyecto. En el caso de que no sea preciso Proyecto se presentará memoria técnica de la actividad.
3. En su caso, copia de la declaración de impacto ambiental o de la resolución sobre la innecesaridad de sometimiento del proyecto a evaluación de impacto ambiental, si la actividad se corresponde con alguno de los proyectos sometidos a evaluación ambiental.
4. Asimismo, en el supuesto de la ejecución de obras sujetas a licencia, se presentará certificado final de obras e instalaciones ejecutadas, firmados por técnico competente y visados, en su caso, por el colegio oficial correspondiente, acreditativo de la realización de estas conforme a la licencia.
5. Certificado que acredite la suscripción de un contrato de seguro, en los términos indicados en la Ley: Seguro de responsabilidad civil del establecimiento (SIN FRANQUICIA) que cubra los riesgos de incendio y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo; con el importe exigido en base al aforo del establecimiento. Conforme a lo señalado en el artículo 6.3 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid:
  - a. Hasta 50 personas: 42.070,85 euros.
  - b. Hasta 100 personas: 60.101,21 euros.
  - c. Hasta 300 personas: 120.202,42 euros.
  - d. Hasta 700 personas: 480.809,68 euros.
  - e. Hasta 1.500 personas: 721.214,53 euros.
  - f. Hasta 5.000 personas: 1.202.024,21 euros.
6. A los efectos de comprobación e inspección del cumplimiento de la legalidad, además de lo anterior, según la actuación:
  - a. Contrato de mantenimiento y limpieza de la campana extractora, conductos y filtros con una periodicidad mínima de seis meses (en su caso).
  - b. Contrato de recogida de aceites usados por gestor autorizado por la Comunidad de Madrid (en su caso).
  - c. Impreso de identificación industrial, según Anexo I de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid.

## ANEXO V

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO (PO)****OBRAS Y ACTIVIDADES TRAMITADAS POR PROCEDIMIENTO ORDINARIO (PO)**

Cuando se tramite por el procedimiento ordinario obras o/y actividades que no pueden ser tramitadas por el cauce de la Comunicación Previa o la Declaración responsable o que no entraran en tal ámbito por desarrollarse en dominio público o sobre bienes sometidos a algún régimen de protección, la documentación a presentar junto con la solicitud de Licencia será la antes referida tanto la contemplada como habilitante como la recogida a los efectos de comprobación e inspección

**DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR CON CARÁCTER GENERAL PARA OBRAS MEDIANTE PROCEDIMIENTO ORDINARIO:**

1. Solicitud en impreso normalizado de licencia urbanística por procedimiento ordinario debidamente cumplimentado.
2. En su caso, acreditación de la representación
3. Memoria de la actuación a realizar
4. Plano de situación con indicación de Referencia Catastral
5. Presupuesto desglosado de la actuación
6. Fotografías del inmueble o de la zona de actuación
7. Justificante de tener constituida la garantía o depositada la fianza establecida para garantizar el acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos, cuando proceda.
8. Cualquier otra documentación que, según la actuación pretendida, pueda ser exigida legalmente o exigible por los servicios técnicos.

**DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR PARA OBRAS CON PROYECTO BÁSICO:**

1. Solicitud en impreso normalizado de licencia urbanística por procedimiento ordinario debidamente cumplimentado.
2. En su caso acreditación de la representación.
3. Proyecto técnico de obras de edificación redactado por técnico competente que deberá contener la documentación exigida en el Código Técnico de la Edificación. En el caso de presentarse el soporte digital deberá presentar en formato PDF y en formato DWG o DXF de modo que contengan las polilíneas que definan las superficies de ocupación y edificabilidad computables.
4. Acreditación de la habilitación legal del redactor del Proyecto salvo que el Proyecto esté visado por el Colegio correspondiente.
5. Declaración del técnico o los técnicos autores sobre su conformidad a la ordenación urbanística aplicable.
6. Copia de las restantes autorizaciones, licencias y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haber sido solicitadas.
7. Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que ésta se pretende. Si las obras de nueva planta que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, a los documentos anteriores se añade el de la petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.
8. Declaración de impacto ambiental cuando el uso al que se vayan a destinar las obras lo requiera.
9. Alineación oficial, cuando sea preceptiva.
10. Estudio de gestión de residuos firmado por el promotor de la obra y solo en proyecto de ejecución.

11. Justificante de tener constituida la garantía o depositada la fianza establecida para garantizar el acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos.
12. Impreso estadístico.
13. Certificado de viabilidad geométrica de técnico competente.
14. Programa de autorización por partes autónomas de la obra o la aprobación de proyectos parciales en los casos que el promotor así lo solicite.
15. Aval o garantía de ejecución simultánea de obras de edificación y urbanización, cuando proceda.
16. Estudio de arbolado:
  - a. Si en la parcela objeto de actuación no existe arbolado, el solicitante de la licencia urbanística declarará la inexistencia de arbolado en la misma.
  - b. Si en la parcela objeto de actuación existe arbolado pero éste no resulta afectado, se presentará un Inventario de arbolado y una declaración de no afección.
  - c. Si en la parcela objeto de actuación existe arbolado y resulta afectado, el solicitante de la licencia urbanística presentará junto al Inventario del arbolado existente en la parcela la correspondiente solicitud de licencia de tala y/o trasplante.
17. Cualquier otra documentación que, según la actuación pretendida, sea legalmente exigible.
18. Estudio de seguridad y salud, en su caso.

**El proyecto básico**, aparte de lo OBLIGADO en la normativa de aplicación (colegio profesional correspondiente de conformidad con la ley 2/1974 de 13 de febrero, y real decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado obligatorio y CTE), contendrá la siguiente información A INCLUIR EN MEMORIA, en un APARTADO ESPECIFICO: "DATOS URBANISTICOS":

1. Planeamiento de aplicación.
2. Ordenanza.
3. Uso tipología.
4. Superficie de parcela.
5. Superficie construida total con desglose por plantas
6. Superficies útiles con desglose por plantas
7. Edificabilidad computable
8. Edificabilidad bruta o total
9. Edificabilidad remanente.
10. Ocupación sobre y bajo rasante.
11. Ocupación remanente.
12. Altura de cada fachada de la edificación medida de conformidad con lo estipulado en el artículo 4.33, "altura de la edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.
13. Retranqueos a cada lindero.

En el documento PLANOS, se incluirá en cualquier caso la siguiente información complementaria a la definición del proyecto:

- Pendiente de la cubierta en ° sexagesimales
- Pendiente de la rampa.
- Los planos de los alzados contendrán en diferentes colores la línea de la rasante natural del terreno, la línea de la rasante de la calle y la línea del terreno modificado en su caso. En ellos se acotará la altura de la edificación de conformidad con lo estipulado en el artículo 4.33, "altura de la edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General y documento anexo.

Plano en planta de la red de saneamiento enterrada (la red de saneamiento proyectada será separativa independientemente de que la red de Saneamiento Municipal que circule por el viario sea unitaria). Tanto la piscina como las rejillas de recogida de aguas en la zona de estacionamiento de vehículos/garaje irán conectadas a la red de residuales. La dimensión de los colectores de las acometidas domiciliarias a la red de Saneamiento Municipal será de mínimo 200 mm y hasta máximo de 315 mm, pendiente mínima del 2 por 100 con un resguardo de 50 centímetros sobre la generatriz superior del colector principal.

#### DOCUMENTACIÓN PARA INCLUIR EN EL ESTUDIO DE ARBOLADO QUE DEBERÁ ELABORARSE POR TÉCNICO CUALIFICADO

- Plano en detalle de la vegetación existente en la zona de actuación con la superposición de las actuaciones previstas, en el caso de obras, que justificarán su posible eliminación o trasplante.
- Ficha individualizada de cada ejemplar arbóreo, con indicación del código asignado en el plano anterior, género y especie, perímetro (en cm, medido en la base del tronco), altura (m), edad, estado fitopatológico y fotografía.
- Destino propuesto para cada árbol: conservación, trasplante o eliminación. En todo caso se justificará razonadamente la decisión adoptada.
- Descripción de las actuaciones de:
  - a) Protección del arbolado a conservar.
  - b) Trasplante.
  - c) Tala o derribo.
  - d) Cualquier otra operación que sea necesaria realizar sobre los elementos durante las obras (podas, amputación de raíces, etcétera).

En el caso de los trasplantes debe aportarse un plano adicional con la ubicación propuesta para el ejemplar o ejemplares objeto de traslado, con indicación de las tuberías, cables y otras conducciones o canalizaciones de servicios públicos o privados que puedan existir en un radio de 2,5 metros del punto donde pretenda emplazarse el árbol, así como las instalaciones, construcciones y ejemplares arbóreos próximos.

La inviabilidad de trasplante deberá argumentarse mediante informe técnico que incluya la valoración de la viabilidad real del trasplante, determinando sí la especie o el tamaño del ejemplar son compatibles con esta operación o si existen dudas fundadas sobre su eficacia por problemas derivados de las características específicas, las condiciones sanitarias o el sistema radical, la posible afección a servicios, el riesgo de daños a las personas o los bienes en la operación de trasplante o por ser especies exóticas invasoras.

#### DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR EN EL CASO DE OBRAS CON PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN conjunto

Además de la anterior:

1. Hoja de dirección de obra.
2. Hoja de dirección de ejecución de obra de arquitecto técnico.
3. Normas de instrucción, uso, conservación y mantenimiento.
4. Normas de actuación en caso de siniestro o emergencia.
5. Justificación del cumplimiento del Real Decreto-Ley 1/1998, de infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, cuando proceda.
6. Anejos a la memoria del proyecto.

El proyecto básico y de ejecución contendrá la información referida en el punto anterior respecto al proyecto básico, es decir, **un APARTADO ESPECÍFICO de "DATOS URBANÍSTICOS", así como la información complementaria anterior**

**DOCUMENTACION PARA OBRAS QUE AFECTEN U OCUPEN EN SI MISMAS DE MODO DEFINITIVO O PROVISIONAL EL DOMINIO PÚBLICO.**

1. Solicitud en impreso normalizado de licencia urbanística por procedimiento ordinario debidamente cumplimentado.
2. En su caso, acreditación de la representación
3. Breve memoria de la actuación a realizar
4. Plano de situación
5. Plano de instalaciones, en su caso
6. Presupuesto desglosado de la actuación
7. Fotografías de la zona de actuación
8. Estudio de gestión de residuos firmado por el promotor de la obra
9. Justificante de tener constituida la garantía o depositada la fianza establecida para garantizar el acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos.

**DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR PARA LAS PARCELACIONES, SEGREGACIONES, O CUALQUIER OTRO ACTO DE DIVISIÓN DE FINCAS O PREDIOS EN CUALQUIER CLASE DE SUELOS NO INCLUIDOS EN PROYECTOS DE REPARCELACIÓN**

1. Solicitud en impreso normalizado de licencia urbanística por procedimiento ordinario debidamente cumplimentado.
2. En su caso, acreditación de la representación.
3. Referencia y certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de la parcela catastral afectada en su situación de origen.
4. Proyecto firmado por Técnico competente. En el caso de presentarse en soporte digital deberá presentar en formato PDF y en formato DWG o DXF con coordenadas georreferenciadas.
5. Acreditación de la habilitación legal del autor del Proyecto en el caso de que éste no venga Visado por el colegio correspondiente.
6. Certificado del técnico de que la representación gráfica georreferenciada alternativa de las parcelas de resultado, que surgen de la parcelación, ha sido elaborada con los requisitos del apartado séptimo de la "resolución de 29 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el catastro y los Registros de la Propiedad". (documentos IVG y/o ICUC)

**DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR PARA OBRAS DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA**

1. Solicitud en impreso normalizado de Licencia urbanística por procedimiento Ordinario debidamente cumplimentado.
2. En su caso, acreditación de la representación.
3. Estudio de gestión de residuos firmado por técnico competente.
4. Justificante de haber constituido garantía o depositado la fianza correspondiente.
5. Impreso estadístico.
6. Declaración de técnico o técnicos competentes autores del proyecto de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística aplicable.
7. Certificado de viabilidad geométrica de técnico competente.
8. Declaración del promotor de haber colocado, en el lugar en el que se pretenda llevar a cabo la actuación, cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras y actividad.
9. Proyecto/s técnico/s suscrito/s por técnico/os competente/es. En el caso de presentarse en soporte digital, deberá presentarlo en formato PDF y en formato DWG o DXF.

10. Hojas de los responsables de la dirección facultativa.
11. Estudio básico de seguridad y salud o estudio de seguridad y salud.
12. Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento.
13. Normas de actuación en caso de siniestro o situación de emergencia (artículo 5 de la Ley 2/1999 LMCE).
14. Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

**DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR PARA ACTIVIDADES LIGADAS A OBRAS:**

1. Solicitud en impreso normalizado de licencia urbanística por procedimiento ordinario debidamente cumplimentado.
2. Acreditación de la representación, en su caso.
3. Proyecto/s técnico/s preceptivos suscrito/s por técnico/os competente/es. En el caso de presentarse en soporte digital deberá presentar en formato PDF y en formato DWG o DXF.
4. Hojas de dirección de los responsables de la dirección facultativa, en documento original o compulsado.
5. En el caso de que se solicite el ejercicio de una actividad, conjunta con obras o solamente la actividad incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación ambiental, y por tanto sometidas a procedimiento de evaluación ambiental de actividades, deberá aportarse:
  - a. Solicitud de informe de evaluación ambiental o de evaluación de impacto ambiental debidamente cumplimentada
  - b. Proyecto/s técnico/s suscrito/s por técnico/os competente/es. En el caso de presentarse en soporte digital deberá presentar en formato PDF y en formato DWG o DXF. En el proyecto se incluirá una memoria ambiental detallada de la actividad, con el contenido mínimo establecido en el artículo 44 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
  - c. Hojas de dirección de los responsables de la dirección facultativa.

**DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR PARA EL INICIO DE LAS OBRAS (licencias con proyecto básico):**

1. Hojas de dirección facultativa de los técnicos competentes.
2. Proyecto de ejecución visado que desarrolla el proyecto básico sobre el que se otorgó la licencia de obra, siendo coincidente en todos los parámetros urbanísticos con éste.
3. Justificante del depósito de la garantía por gestión de residuos y de la reposición de la vía pública.

**DOCUMENTACION PARA OBRAS DE ESCASA ENTIDAD CONSTRUCTIVA:**

1. Solicitud en impreso normalizado de licencia urbanística por procedimiento ordinario debidamente cumplimentado.
2. Acreditación de la representación, en su caso.
3. Memoria de las actuaciones a realizar que incluya
  - a. **Memoria descriptiva**
    - Agentes
      - o Promotor.
    - Información previa
      - o Datos del emplazamiento, normativa urbanística, definición y cumplimiento de los parámetros. .
    - Descripción del proyecto
      - o Descripción general de las obras a ejecutar, programa de necesidades, uso previsto.

- b. Planos.** El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras.
- Plano de situación
    - o Referido al planeamiento vigente, con indicación del norte geográfico
  - Plano de emplazamiento
    - o Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
  - Planta general
    - o Acotada y superficiada, con indicación de escala y de usos,
  - Planos de cubiertas
    - o Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.
  - Alzados y secciones
    - o Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de planta, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- c. Presupuesto**
- Presupuesto aproximado
    - o Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos. (Presupuesto de Contrata más IVA)
- d. Dirección Facultativa de ARQUITECTO,**
- Hojas de Dirección.
  - Certificado de habilitación colegial.
  - Posterior Certificado Final de Obra a los efectos de dar cuenta de la finalización de la misma, para el otorgamiento de la licencia de 1ª ocupación LPO, junto con la solicitud de la modificación catastral presentada.

#### ANEXO VI

### DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DEFINITIVAS Y DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO (LPO)

#### OBRAS

##### DOCUMENTACION PARA PRESENTAR:

1. Solicitud formulada en el impreso normalizado.
2. Acreditación, en su caso, de la representación aducida.
3. Certificado de fin de obra firmado por los técnicos responsables de la dirección de la obra con habilitación legal.
4. Hoja resumen del coste final de la obra visada.
5. Copia diligenciada de declaración de bienes de naturaleza urbana (modelo 902), sellada por el Ayuntamiento o Delegación de Hacienda.
6. Un ejemplar del libro del edificio. En el caso de presentarse en soporte digital deberá presentar en formato PDF y en formato DWG o DXF.
7. Certificado de eficiencia energética de edificio terminado.
8. Informe de validación grafica IVG y en su caso el Informe catastral de validación de construcciones: ICU, ambos con informe positivo.
9. Certificados según modelo oficial de las distintas instalaciones realizadas por instaladores autorizados sellados en la DG de industria y tramitados según normativa correspondiente.

**ACTIVIDADES:** (Actividades sujetas a la normativa de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que deban ser tramitadas mediante el procedimiento ordinario)

DOCUMENTACION A PRESENTAR:

1. Certificado de medición acústica, según normas UNE, realizada por empresa homologada, firmada por técnico competente (en el caso de que proceda por afectar directamente al uso residencial). Los valores deberán ajustarse a la normativa de aplicación y a la justificación del proyecto técnico presentado.
2. Seguro de responsabilidad civil del establecimiento (SIN FRANQUICIA) que cubra los riesgos de incendio y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo; con el importe exigido en base al aforo del establecimiento. Conforme a lo señalado en el artículo 6.3 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, el importe será el siguiente:
  - a. Hasta 50 personas: 42.070,85 euros.
  - b. Hasta 100 personas: 60.101,21 euros.
  - c. Hasta 300 personas: 120.202,42 euros.
  - d. Hasta 700 personas: 480.809,68 euros.
  - e. Hasta 1.500 personas: 721.214,53 euros.
  - f. Hasta 5.000 personas: 1.202.024,21 euros.
3. Contrato de mantenimiento y limpieza de la campana extractora, conductos y filtros con una periodicidad mínima de seis meses (en su caso).
4. Contrato de recogida de aceites usados por gestor autorizado por la Comunidad de Madrid (en su caso). e) Impreso de identificación industrial, según Anexo I de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid (en su caso).
5. Documento de solicitud de vertido, según Anexo II de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid (para actividades incluidas en el Anexo 3).
6. Ficha técnica del local o establecimiento (según artículo 5, punto 4.c), del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid).
7. Contrato de Mantenimiento de Equipos de Protección contra incendios o Plan de Revisiones periódicas por entidad competente designada por el titular, para los equipos de protección contra incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.>>>

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Olmeda de las Fuentes, a 5 de agosto de 2020.—La alcaldesa-presidenta, María Victoria Roldán Prieto.

(03/19.934/20)

