

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

43**MAJADAHONDA**

URBANISMO

Para su conocimiento y efectos consiguientes le hago saber que el Ayuntamiento de Majadahonda, en sesión ordinaria del Pleno de la Corporación, celebrada con fecha 27 de enero de 2022, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero

Aprobar definitivamente el texto definitivo del proyecto de Ordenanza reguladora de la intervención municipal en las actuaciones urbanísticas (documento con CSV ADXLL-NS7A8-6O7PB), con la estimación y desestimación de alegaciones contenidas en el informe técnico-jurídico, de 14 de enero de 2022, que obra en el expediente electrónico con número CSV 39M7Y-R8B1M-I6MO9, y que ha sido transcrito con anterioridad.

Segundo

Publicar el texto íntegro de la misma en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Transparencia.

**ORDENANZA REGULADORA DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL
EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO
DE MAJADAHONDA (ORIMAU)**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. En la actualidad, en el municipio de Majadahonda el principal instrumento de planeamiento general es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente en 1998 (PGOUM). En el art. 41 de las normas urbanísticas del Plan General se establece que el otorgamiento de las licencias urbanísticas deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en cada momento, que afecten a la edificación y uso del suelo, así como las ordenanzas municipales que se aprueben en desarrollo del Plan General.

Durante el periodo de vigencia del PGOUM, se han sucedido modificaciones normativas que hacen precisa la presente ordenanza. En primer lugar la aprobación de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, y su trasposición parcial al ordenamiento jurídico español, mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, entre otras, supuso un punto de inflexión en lo referente a la autorización administrativa de actividades económicas.

Posteriormente la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, se refiere expresamente a la posibilidad de recurrir a la colaboración privada de entidades de valoración, comprobación y control, a través de las cuales podrá gestionarse la totalidad o una parte de la actividad de comprobación.

En 2015, fueron aprobadas la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que establecen una nueva regulación que incide, entre otros aspectos, en la implantación de la administración electrónica, y la regulación de la declaración responsable y la comunicación previa en relación con la simplificación de la tramitación de los procedimientos administrativos.

La legislación económica madrileña ha ido desarrollando y ampliando las posibilidades introducidas por la legislación estatal, haciendo especial énfasis en la dinamización de las actividades económicas, mediante la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de medidas libe-

ralizadoras y de apoyo a la empresa madrileña y la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial de la Comunidad de Madrid que introdujo importantes novedades en relación con la autorización administrativa de actividades comerciales y de servicios, mediante la generalización de la declaración responsable.

En Majadahonda, en 2014, fue aprobada la Ordenanza municipal sobre control posterior de actividades sujetas a declaración responsable (OCPADR), que introdujo los cambios en relación con la autorización administrativa de actividades comerciales y de servicios, operados por la citada Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial de la Comunidad de Madrid.

En materia propiamente urbanística, el Estado promulgó la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, aprobando un nuevo régimen de suelo y valoraciones; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; actualmente refundidas en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, mediante el que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación.

En la Comunidad de Madrid la reciente Ley 1/2020 de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, ha implicado una profunda transformación en el régimen de control urbanístico al incluir el régimen de control ex post mediante declaraciones responsables. Dicha Ley en su disposición final segunda recoge la obligación de los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid de que deben proceder a adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de dicha Ley.

El Ayuntamiento de Majadahonda, dando cumplimiento a lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley 1/2020, de 8 de octubre ya citada, considera oportuno tramitar y aprobar una Ordenanza reguladora de la intervención municipal en actuaciones urbanísticas (ORIMAU), y establecer un marco procedimental propio que cohoneste la necesaria adaptación a la normativa citada, con las peculiaridades propias de este ayuntamiento y que otorgue seguridad jurídica a los ciudadanos y diferentes operadores.

La presente ordenanza permitirá agilizar la gestión administrativa y aumentar las garantías del control municipal en relación con la salud y seguridad de la ciudadanía, la protección y fomento medioambiental, del patrimonio edificado y natural, y de los bienes de uso y dominio público. Con ella se pretende conseguir entre otros objetivos: la dinamización de la actividad económica en el municipio, el fomento de la rehabilitación urbana y edificatoria, así como mejorar la implantación de la administración electrónica en la gestión administrativa de la intervención urbanística municipal.

II. El artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del 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, en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

III. Mediante la formulación de esta nueva Ordenanza, se pone en práctica también la nueva obligación impuesta por la normativa estatal, de aplicar el principio de proporcionalidad para la racionalización de procedimientos y reducción de cargas administrativas, en el sentido de elegir el medio de intervención más adecuado en cada tipo de actuación.

Esta simplificación se concreta en que:

- a) Se podrán ejecutar de inmediato y no requerirán título habilitante obras cotidianas de mantenimiento y conservación de los inmuebles, consistentes en la sustitución de acabados interiores, la reparación puntual de cubiertas, salientes y vuelos, la reposición y renovación de instalaciones de los edificios, o la limpieza de solares. Es decir, en actuaciones sobre edificaciones existentes, y que tienen una escasa repercusión urbanística y ambiental.
- b) Se reducen considerablemente los actos que quedan sujetos a la obtención de licencia urbanística, que se limita a aquellos actos que requieran licencia según la legislación estatal.
- c) Se adopta como procedimiento de referencia y se amplía el tipo de actuaciones en las que bastará el registro de la declaración responsable junto con la documentación legamente requerida para el ejercicio del derecho de edificación vinculadas o no con la implantación de las actividades económicas, para comenzar su ejecución o desarrollo de manera inmediata.

Esta circunstancia tendrá como efecto directo la supresión de cargas administrativas excesivas a los ciudadanos y empresas, facilitando y agilizando por tanto los plazos de concesión de las autorizaciones, permitiendo paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes.

En relación con la información urbanística se regula la consulta urbanística especial como medio para trasladar al ámbito de los actos preparatorios previos a la solicitud de la licencia o de la Declaración Responsable la necesidad de aclaración de la información urbanística y el deber de información de la Administración reduciendo los tiempos de tramitación de las licencias urbanísticas. Por otro lado, se faculta al órgano municipal competente para implementar dos herramientas útiles para la orientación de la actividad urbanística y evaluación del control administrativo: el censo de locales de actividades económicas y el visualizador SIG de información urbanística y medioambiental de ámbito municipal.

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.

IV. La presente Ordenanza se estructura en seis títulos, uno preliminar y cinco numerados, dos disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria, dos finales y siete Anexos.

El Título Preliminar, “Disposiciones generales”, recoge el objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza, así como las actuaciones sometidas o no a la intervención municipal y los medios de intervención, entre ellos, los dos títulos habilitantes de naturaleza urbanística: la declaración responsable y la licencia urbanística, cuyas características fundamentales son las siguientes.

En la 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, legitima para la ejecución de la obra y/o el inicio de la actividad.

En la Licencia 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 que no pueden tramitarse por declaración responsable, 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 I, “Información urbanística y actos preparatorios”, recoge la regulación relativa a los instrumentos de información urbanística y actos preparatorios para la solicitud de licencia o presentación de declaración responsable.

El Título II, “Régimen general de los títulos habilitantes”, regula el régimen general, los principios y criterios de tramitación de los títulos habilitantes urbanísticos, las actuaciones urbanísticas, la práctica de trámites, el régimen de colaboración público-privada y las disposiciones relativas a los proyectos técnicos.

El Título III, “Licencia urbanística”, regula la Licencia urbanística, las disposiciones generales, su régimen específico y el procedimiento para su tramitación; también las disposiciones específicas de cada tipo de licencia según la naturaleza de las actuaciones.

El Título IV, “Declaración responsable”, regula la declaración responsable, las disposiciones generales, su régimen específico y el procedimiento para su tramitación.

El Título V, “Disciplina Urbanística”, precisa en lo necesario el régimen de la inspección urbanística a ejercer por el ayuntamiento, así como los procedimientos de disciplina urbanística y sancionadores.

Finaliza la ordenanza con las disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales, y 7 Anexos:

- El Anexo I, sobre definiciones y terminología.
- El Anexo II, sobre instrumentos de Información Urbanística y actos preparatorios para la solicitud de licencia o presentación de declaración responsable.
- El Anexo III, sobre clasificación y definición del tipo de actuaciones urbanísticas.
- El Anexo IV, sobre la licencia urbanística.
- El Anexo V, sobre la Declaración Responsable.
- El Anexo VI, sobre comunicaciones de trámites relativos a las actuaciones urbanísticas
- El Anexo VII, sobre contenido mínimo de la documentación técnica en función del tipo de documento.

TÍTULO PRELIMINAR
Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ordenanza y ámbito de aplicación.*—1. Esta Ordenanza tiene por objeto regular la intervención y control urbanístico del Ayuntamiento de Majadahonda en las actuaciones urbanísticas realizadas en el término municipal de Majadahonda, por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. A los efectos de esta ordenanza constituyen actuaciones urbanísticas todos los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo.

3. Asimismo, se regula el régimen de las entidades colaboradoras urbanísticas en la intervención urbanística municipal.

Art. 2. *Definiciones.*—En el Anexo número 1 se relacionan las definiciones de los conceptos de referencia utilizados en esta Ordenanza.

Art. 3. *Actuaciones urbanísticas sujetas a intervención municipal.*—1. Están sujetos a intervención urbanística municipal, los actos de construcción y edificación; los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo, vuelo o subsuelo, previstos en la legislación urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

2. Son medios de intervención urbanística municipal, entre otros que se regulan en la legislación urbanística, los siguientes:

- a) Los títulos habilitantes urbanísticos: licencia urbanística y la declaración responsable urbanística, que tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado 1 al control previo o posterior municipal respectivamente y se regulan, además, según lo establecido en esta Ordenanza.
- b) Las órdenes de ejecución de obras.
- c) Las autorizaciones administrativas de obras y actividades que afectan a bienes de uso y dominio público.
- d) Las aprobaciones de proyectos de obras promovidos directamente por el Ayuntamiento de Majadahonda.

Art. 4. *Actuaciones urbanísticas no sujetas a título habilitante urbanístico.*—1. No están sujetas a los títulos habilitantes urbanísticos regulados en esta ordenanza las actuaciones determinadas en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

2. Se entenderán incluidas entre las construcciones e instalaciones eximidas expresamente de título habilitante urbanístico por la legislación sectorial relacionadas en la letra a) del art. 160 de la LSCM el uso del dominio público que pueda realizarse en el ejercicio de las siguientes actividades, por entenderse implícito el control previo en el procedimiento de la autorización administrativa o concesional, de acuerdo con lo establecido en la Legislación de Bases del Régimen Local, sin perjuicio de garantizar su sometimiento a la normativa urbanística, medio ambiental e higiénico-sanitaria u otras sectoriales que le sean de aplicación:

- a) Las reguladas mediante ordenanza o normativa municipal específica:
 - 1) Los puestos de actividades en la vía pública de venta de prensa, helados, bebidas, flores y/o similares.
 - 2) Las terrazas de veladores de establecimientos legalmente establecidos de actividades de espectáculos públicos y/o actividades recreativas.
 - 3) Los mercadillos y puestos de venta ambulante, que se encuentran en el ámbito de aplicación de la Ley 1/1997, de 8 de enero, reguladora de la venta ambulante de la Comunidad de Madrid.
- b) Otros puestos autorizados en vía pública que desarrollen actividades mediante la oportuna autorización o concesión administrativa, que se regirán por sus normativas o pliegos concesionales municipales específicos, entre ellos:
 - 1) Los establecimientos físicos situados en puestos de mercado de abastos municipal.
 - 2) Los ubicados en instalaciones, parcelas, recintos feriales u otros inmuebles municipales o de organismos o empresas públicas municipales.
- c) La Autorización de Cala en la vía pública para conexión de acometidas particulares a las redes generales de los servicios públicos, su reparación o renovación.

3. Se entenderán incluidas entre las actuaciones de análogas características a las contempladas en la letra f) del art. 160 de la LSCM, cualquier actuación de similares características a:

- a) Sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas.
- b) Reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos.
- c) Reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados.
- d) Limpieza de solares.

4. El cambio de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales con título habilitante por otra actividad que también sea compatible urbanísticamente y tenga las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad, y siempre que las obras precisas para la implantación se limiten a las señaladas en el punto 3, salvo los cambios a actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas y siempre que se comunique el citado cambio a los efectos censales.

Art. 5. Alcance del control de legalidad de los medios de intervención municipal de actuaciones urbanísticas sujetas a título habilitante.—1. El alcance del control de legalidad de los medios de intervención municipal de actuaciones urbanísticas sujetas a título habilitante se circunscribirá a la comprobación de los siguientes aspectos:

- a) La integridad formal de las declaraciones, solicitudes de licencia, y comunicaciones y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para la realización de la actuación urbanística.
- b) La conformidad o no de la actuación con la ordenación urbanística.
- c) La habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto.

2. A los efectos de determinar la conformidad de la actuación pretendida con la ordenación urbanística los servicios municipales comprobarán que la actuación pretendida cumple con la normativa siguiente:

- a) La legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, el planeamiento urbanístico general y de desarrollo de Majadahonda, y en las ordenanzas municipales de aplicación.
- b) Las condiciones de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, así como de salubridad y medioambientales.
- c) La conformidad o no de la actuación pretendida con las condiciones exigidas por la legislación sectorial o las normas municipales de aplicación, cuando prevean expresamente que dicho control deba realizarse a través de alguno de los medios de intervención previstos en esta Ordenanza.

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

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal, se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento.

No incluirá la comprobación del cumplimiento de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra administración pública.

5. Cuando el título habilitante de una actuación se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, en la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno, y en su caso, según el alcance establecido en el Código Técnico de la Edificación.

TÍTULO I

Información urbanística y actuaciones preliminares para la tramitación de títulos habilitantes urbanísticos

Art. 6. 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. 7. *Consulta urbanística*.—1. La consulta urbanística tiene por objeto facilitar al ciudadano aclaraciones sobre la aplicación de la ordenación urbanística, que podrá ser común o especial.

2. Con carácter general:

- 2.1. Se solicitará mediante instancia general junto a la documentación relacionada en el Anexo 2.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener, en su caso, el título habilitante correspondiente, ni prejuzgará su concesión o validez.

3. La consulta urbanística común tiene por objetivo resolver una solicitud de información de carácter genérico en la aplicación de uno o varios preceptos normativos.

Entre otros casos, se utilizará para obtener la información relativa a la situación urbanística de una determinada parcela, inmueble o local; así como a las actuaciones urbanísticas permitidas y al procedimiento de tramitación aplicable a cada una de ellas.

4. La consulta urbanística especial tiene por objeto facilitar la información necesaria para resolver aquellas dudas que, de forma específica, puedan surgir en la aplicación de uno o varios preceptos legales a una actuación urbanística concreta.

La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. 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 la materia sectorial correspondiente en aquellos casos que sea exigible.

En el caso de consulta urbanística especial con proyectos con soluciones prestacionales, la consulta deberá acompañarse de la documentación técnica necesaria que justifique la opción de diseño basado en prestaciones para la actuación propuesta.

Art. 8. *Alineación oficial*.—1. De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, 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 del PGOUM o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el documento formalizado por la Administración Municipal, 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. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de dos meses. El procedimiento se iniciará, mediante presentación de solicitud que deberá ir acompañada de la documentación indicada en el Anexo 2 de esta ordenanza.

Excepcionalmente, se deberá aportar el levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en tres elementos preexistentes en el terreno. En tanto no se aporte este documento quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

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

5. Será preceptiva, con carácter previo a la ejecución de las edificaciones o al cerramiento de solares cuando exista discrepancia entre la actuación y el parcelario municipal.

Art. 9. *Censo municipal de locales y actividades*.—Todos los órganos municipales competentes para la tramitación de los títulos habilitantes previstos en esta Ordenanza, estarán obligados a inscribir en el Censo Municipal de Locales y Actividades, cuando éste se constituya, los datos de dichos títulos y procedimientos que tramiten y a colaborar en la actualización de los datos que figuran en el mencionado Censo.

Art. 10. *Sistema de Información Geográfica municipal.*—1. La presente ordenanza faculta para la aprobación de las instrucciones precisas para la formación de un Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGM) que incluirá información urbanística a la que tengan derecho los ciudadanos de acuerdo con lo regulado en la legislación sobre Transparencia.

2. EL SIGM se elaborará en coherencia con las bases de datos catastrales, registrales, urbanísticos, territoriales, geográficos y medioambientales oficiales.

3. El SIGM facilitará la posibilidad de incorporación de datos en las siguientes materias que permitan la orientación de la actividad urbanística municipal:

- a. Movilidad.
- b. Accesibilidad universal.
- c. Contaminación ambiental.
- d. Censo de establecimientos de actividad económica.
- e. Seguimiento de la Inspección de Evaluación de Edificios (IEE), rehabilitación edificatoria y regeneración urbana.
- f. Recursos turísticos, deportivos y socioculturales municipales
- g. Detección temprana de riesgos para la salud pública o la inclusión social.

TÍTULO II

Régimen general de los títulos habilitantes urbanísticos

Capítulo I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.^a

Régimen general

Art. 11. *Efectos de los títulos habilitantes urbanísticos.*—1. Los títulos habilitantes urbanísticos producirán los efectos establecidos legalmente, entre ellos los siguientes:

- a) Producirán efectos entre la Administración municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas físicas o jurídicas.
- b) Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística o la presentación de la declaración responsable se entenderán sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística o la presentación de la declaración responsable.
- c) Su existencia será independiente y sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones urbanísticas autorizadas.

Art. 12. *Eficacia temporal y prórrogas de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*—1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación. Motivadamente podrá ampliarse el plazo de finalización de obras hasta el límite previsto para actuaciones sujetas a licencias urbanísticas.

3. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

4. Se podrá declarar la caducidad de los títulos habilitantes, de oficio o a instancia de parte mediante resolución expresa y previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o no se hubiera terminado la ejecución de las obras en el plazo establecido por causa imputable a su titular.
- b) Cuando no se hubiera iniciado la actividad en los tres meses siguientes a la finalización de las obras o a la implantación de las instalaciones de la actividad o el funcionamiento fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa imputable a su titular.

5. La resolución que declare la extinción de los efectos del título habilitante determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras o ejercer la actividad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento que resulten necesarios, de los cuales se dará cuenta a la Administración municipal para su control. No se podrá iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor

Art. 13. Contratación de servicios.—1. Los títulos habilitantes constituyen un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía. Las empresas suministradoras de estos servicios exigirán para su contratación provisional la acreditación del título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

2. El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en la licencia urbanística para los supuestos sujetos a licencia. Para los supuestos sujetos a declaraciones responsables urbanísticas el plazo máximo será de un año de conformidad con el plazo máximo de finalización de las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística.

3. Es un requisito para la contratación definitiva del servicio acreditar la presentación de la correspondiente declaración responsable de la primera ocupación y funcionamiento ante el Ayuntamiento.

Art. 14. Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.—1. Cuando al momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, un título habilitante resulte sobrevenidamente disconforme con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación, en su caso.
- b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación del título habilitante.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Art. 15. Modificación de los títulos habilitantes.—1. Durante la ejecución de las actuaciones urbanísticas autorizadas solo se precisará modificación de las autorizaciones derivadas de los títulos habilitantes en los siguientes casos:

- a) Cuando se hayan producido variaciones en el ejercicio de las actividades previamente autorizadas que alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en la parcela, inmueble o local.
- b) Cuando en la ejecución de las obras se pretendan introducir variaciones que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas y/o locales, a las condiciones de seguridad o a la estética en el caso de obras en áreas o elementos protegidos.

2. No precisarán modificación las variaciones en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio, sin perjuicio de su constancia documentada en el expediente.

3. El resto de variaciones que, no revistan entidad suficiente como para ser consideradas modificaciones de la licencia o declaración responsable no requerirán la modificación del título habilitante urbanístico sin perjuicio de su constancia documentada en el correspondiente expediente.

4. El expediente de modificación del título habilitante se limitará a las variaciones pretendidas, haciendo referencia a la licencia o declaración responsable que se modifica.

5. Cuando la variación sea de tal entidad que suponga una modificación del objeto de la licencia urbanística o declaración responsable será necesario tramitar el título habilitante que en cada caso proceda.

6. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación del título habilitante que proceda.

Art. 16. Comunicación de cambios de titularidad.—1. Los cambios de titularidad en la ejecución de obras o instalaciones o el ejercicio de actividades, respecto de la recogida en los títulos habilitantes originarios deberán ser objeto de comunicación al Ayuntamiento sin lo cual quedarán ambos titulares sujetos a todas las responsabilidades legales que se derivaren para el titular.

A esta comunicación se adjuntará la presentación del documento público o privado que acredite la transmisión del derecho o de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

El nuevo titular se subrogará en todos los deberes y obligaciones adquiridos por el anterior titular en cuanto al cumplimiento de la normativa de aplicación mientras dure el ejercicio de la actividad.

2. Son objeto de comunicación en impreso normalizado al Ayuntamiento de Majadahonda, por el procedimiento legalmente establecido para el registro de documentación:

- a. El cambio de titularidad de los títulos habilitantes urbanísticos.
- b. El cambio de denominación social del titular, que tiene carácter de cambio de titular.
- c. El cambio de denominación comercial de las actividades, en su caso, que, si bien, no tienen carácter de cambio de titular, ayudan a relacionar los establecimientos con sus titulares.

3. Los datos modificados se incorporarán al Censo de Locales y Actividades, en su caso.

4. Los cambios de titularidad relativos a actuaciones en bienes de dominio público, se registrará por lo establecido en su normativa específica y en los pliegos de prescripciones que rijan la concesión o autorización, en su caso.

5. En las actividades sujetas a la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, se deberá aportar además, ficha técnica modificada según el modelo establecido reglamentariamente, contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios y copia del seguro de responsabilidad civil por las cuantías mínimas legalmente establecidas, o certificado de la compañía aseguradora con idéntico contenido, así como justificantes del pago de las cuotas correspondientes.

6. Los cambios de titularidad que afecten a actuaciones urbanísticas sujetas a procedimientos de control medioambiental deberán ser obligatoriamente comunicadas al órgano medioambiental previsto en la legislación correspondiente en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión.

7. Los deberes urbanísticos sobre parcelas, inmuebles y locales tienen carácter real, por lo que las transmisiones de estos realizadas mediante el correspondiente negocio jurídico no modificarán la situación jurídica del nuevo titular, quedando subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este tuviere con la Administración, siempre que hayan sido objeto de inscripción registral.

SECCIÓN 2.^a

Principios y criterios de tramitación

Art. 17. Principios del procedimiento.—Los procedimientos regulados en la presente Ordenanza están sometidos a los principios establecidos por la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Art. 18. Integración de procedimientos.—1. Cuando concurren distintos tipos de actuación sujetos a licencia, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, la resolución de todas ellas será única, siempre y cuando la competencia para su resolución esté atribuida al mismo órgano municipal.

La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para cada una de los títulos habilitantes o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias, actos de conformidad o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de estas en la resolución que se expida.

Sólo podrá tramitarse por separado, cuando conste solicitud previa del interesado condicionado a que el uso y el tipo de obras sean urbanísticamente viables.

2. En caso licencias que se tramiten por separado, la propuesta de resolución de la licencia referida a la actividad tendrá prioridad, por lo que, si fuera procedente denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia de obras; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la de obras.

Art. 19. *Procedimientos de control ambiental.*—1. Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución o informe que ponga fin al control ambiental son determinantes, por lo que, si fuera desfavorable, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución o informe ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

2. Cuando además de declaración responsable, la actuación se encuentre sujeta a control ambiental, se requerirá adjuntar a su presentación el informe o resolución favorable que ponga fin al procedimiento ambiental.

3. En las actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, según la legislación específica de aplicación, el órgano competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada legislación.

4. En aquellos casos de modificación 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.

5. Los títulos habilitantes que contravengan lo dispuesto en las resoluciones o informes ambientales que pongan fin al procedimiento instrumental de evaluación ambiental, serán nulos de pleno derecho.

Art. 20. *Programa de autorizaciones por partes autónomas de las obras o instalaciones, proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de obras o instalaciones.*—1. Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

2. Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras o instalaciones a que se refieran, si así lo especifican.

3. 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.

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

SECCIÓN 3.ª

Práctica de trámites

Art. 21. *Tramitación electrónica.*—1. Los procedimientos regulados en esta Ordenanza se tramitarán íntegramente de forma electrónica por el Ayuntamiento.

2. Las personas físicas, no obligadas a relacionarse electrónicamente con el ayuntamiento, podrán contar con la asistencia de empleados públicos habilitados para la presentación electrónica de los correspondientes documentos con su firma de empleado público, con la correspondiente autorización del interesado y cuya actuación se justificará documentalmente en el expediente y a través de un recibo al interesado.

3. La acreditación de la representación podrá realizarse en el momento de la presentación, mediante comparecencia en la sede electrónica o mediante la inscripción en el registro electrónico de apoderamientos.

4. La documentación digital se presentará en archivos con formato de documento portátil (tipo PDF o de similares características), además, deberá aportarse junto al resto de

documentación digital, archivos de formato dwg o dxf (archivos editables) que contengan la información suficiente para justificar gráficamente el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas aplicables.

5. Los archivos electrónicos que formen parte de proyectos o memorias técnicas deberán estar firmados digitalmente por los técnicos legalmente competentes autores de cada uno de ellos. Estarán nombrados conforme al contenido de los mismos según la estructura de contenido descrita en el Anexo I del CTE. En caso de que un archivo contenga varias partes cada una de ellas estará identificada por marcadores.

6. Podrá ser admitida copia en soporte papel de la documentación aportada en soporte digital, junto con la declaración responsable en la que se acredite la correspondencia entre la una y la otra. La copia en papel, junto a la citada DR se deberá entregar obligatoriamente cuando sea requerida por los Servicios técnicos municipales para facilitar el control documental de apoyo sin que forme parte del expediente administrativo digital.

7. Para la entrega de la documentación digital de expedientes urbanísticos se utilizará preferentemente la sede electrónica municipal, priorizando la utilización de aplicaciones de almacenamiento documental habilitadas por la Administración conforme a las instrucciones técnicas que se aprueben para la gestión administrativa electrónica de este tipo de expedientes.

Art. 22. *Presentación de solicitudes, declaraciones y comunicaciones.*—El ayuntamiento establecerá modelos normalizados de uso obligatorio para la presentación de solicitudes de licencia urbanística, declaración responsable y comunicaciones relativas a actuaciones urbanísticas.

Art. 23. *Documentación del particular.*—1. Recibida la documentación se procederá conforme a lo establecido en el artículo de esta Ordenanza para tramitación de licencias o declaraciones responsables urbanísticas.

2. En caso de obras de nueva edificación, demolición, o urbanización simultánea el interesado deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras que afecten a la vía pública u a otros servicios públicos, mediante la constitución de garantía o aval en cualquiera de las formas legalmente establecidas.

El importe de dicha garantía o aval se calculará en función de los metros lineales de fachada con la alineación exterior de la parcela sobre la que se pretenda la nueva edificación o demolición. El depósito de la garantía o aval se efectuará, en el caso de licencia urbanística, una vez concedida esta, y en el caso de declaración responsable, con carácter previo a su presentación. En todos los casos, con carácter previo al inicio de las obras.

3. En caso de obras que generen residuos de construcción y/o demolición, según lo regulado en la normativa autonómica en esta materia, se deberá presentar garantía de su correcta gestión, calculada en el Estudio de gestión de residuos de construcción y/o demolición, aportado por el interesado, según la normativa aplicable.

Art. 24. *Informes.*—1. Son informes preceptivos para el control urbanístico municipal los exigidos por las disposiciones legales. La solicitud de estos informes podrá determinar la suspensión del plazo máximo de resolución del procedimiento de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La solicitud de informes a órganos de distinta Administración, que sean preceptivos para la resolución, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente les deberá ser comunicada.

3. Cuando las actuaciones urbanísticas deban ser objeto de control ambiental, y el órgano ambiental sea el autonómico o el estatal, se deberá obtener el informe o resolución que ponga fin al procedimiento ambiental con carácter previo a la solicitud de licencia.

4. Cuando las actuaciones urbanísticas sean objeto de control en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y natural conforme a la legislación o la normativa municipal de aplicación:

- a) En caso de licencia, este control se realizará en el procedimiento de tramitación de la licencia, pudiendo suspenderse el plazo para su resolución, en los términos previstos en la legislación aplicable salvo que se hubieran emitido con ocasión de consulta urbanística especial.
- b) En caso de declaración responsable, el control en materia de patrimonio histórico, artístico y natural deberá tener lugar con carácter previo a su presentación. Para ello el interesado deberá presentar una consulta urbanística especial o la autorización concedida por el órgano autonómico competente.

Capítulo II

Disposiciones específicas según el tipo de actuación urbanística

Art. 25. *Clasificación de actuaciones urbanísticas.*—A los efectos de la presente ordenanza, las actuaciones urbanísticas se clasifican como sigue en función de su naturaleza, cuyas características y tipos se desarrollan en el Anexo 3:

- 1) Obras de edificación.
- 2) Otras actuaciones urbanísticas.
- 3) Obras de urbanización.
- 4) Obras ordinarias de urbanización.
- 5) Primera ocupación de las obras de edificación.
- 6) Implantación o modificación de actividades.
- 7) Funcionamiento o ejercicio de actividades.
- 8) Parcelación.

Art. 26. *Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.*—1. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Majadahonda en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que los títulos habilitantes urbanísticos, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

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

3. El resto de actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas, sus organismos autónomos, entidades de derecho público y demás entes públicos, precisarán de la obtención del correspondiente título habilitante que las ampare o, en su caso, de la presentación de la correspondiente declaración responsable o comunicación previa.

4. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, cuando la supervisión de proyectos sea legalmente exigible, la oficina u órgano de supervisión para la supervisión del proyecto técnico, será responsable del control y cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación con el alcance establecido en la legislación de contratación del sector público.

Art. 27. *Actuaciones urbanísticas de iniciativa privada en terrenos de dominio público municipal.*—1. Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de uso y/o dominio público municipal requerirán autorización o concesión demanial, además del correspondiente título habilitante.

La denegación o ausencia de autorización o concesión demanial para la actuación que lo requiera impedirá al interesado la ejecución de la obra o el ejercicio de la actividad sin perjuicio de su viabilidad urbanística.

Para autorizar las actuaciones urbanísticas en bienes de uso y/o dominio público municipal, será necesaria la resolución de conformidad previa emitida por el órgano municipal competente, acompañada de los documentos legalmente exigibles de acuerdo con los pliegos de prescripciones por los que se rija el acuerdo de concesión o autorización demanial.

En caso de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas será requerida además la documentación específica exigida por dicha legislación.

2. En ningún caso se podrá ocupar el dominio público sin disponer de la correspondiente autorización demanial.

3. Cuando la ocupación del dominio público municipal se produzca con medios auxiliares que sean necesarios para la ejecución de otra actuación urbanística principal, y esta requiera licencia, la autorización podrá ser solicitada simultáneamente a dicha licencia. Cuando el título habilitante para la actuación principal sea declaración responsable, la autorización se obtendrá previamente y se aportará junto a la presentación de la declaración responsable.

Art. 28. *Actuaciones sujetas a títulos habilitantes urbanísticos diversos y/o a otras autorizaciones municipales.*—1. En los casos de que las actuaciones urbanísticas requie-

ran, además del correspondiente título habilitante urbanístico, la obtención de otras autorizaciones municipales se procederá como sigue:

- a) Se resolverán de manera conjunta, siempre y cuando la competencia para la concesión de una y otra esté atribuida al mismo órgano municipal. A tales efectos la documentación incluirá la requerida para su obtención.

La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia urbanística que se expida.

- b) Cuando la competencia para la concesión de una y otra esté atribuida a distintos órganos municipales, con carácter previo el órgano responsable de la concesión o autorización resolverá sobre las materias de su competencia y posteriormente el órgano responsable de la resolución del título habilitante urbanístico resolverá sobre el citado título.

En el caso de declaraciones responsables se verificará que se hace constar haber obtenido dichas autorizaciones a nombre del mismo titular, con indicación de los datos necesarios para su identificación.

Art. 29. Actuaciones sujetas a autorizaciones de otras Administración Públicas.—En caso de actuaciones urbanísticas sujetas a autorizaciones de otras Administraciones Públicas, no se podrán otorgar licencias urbanísticas, ni serán eficaces las declaraciones responsables, cuando estas autorizaciones se requieran en el momento de la solicitud de las primeras o de la presentación de las segundas.

Art. 30. Actuaciones urbanísticas de iniciativa privada sobre bienes del sector público.—Las actuaciones urbanísticas que se realicen en parcelas, inmuebles o locales de otras Administraciones Públicas y de las entidades integrantes del sector público institucional se someterán al medio de intervención urbanístico que proceda, sin perjuicio de la previa autorización, concesión demanial o título jurídico por el que se autorice su uso u ocupación.

Art. 31. Actuaciones urbanísticas que requieren calificación urbanística o Proyecto de Actuación Especial.—Los actos de edificación o uso del suelo situados en suelo urbanizable no sectorizado o no urbanizable de protección que, de acuerdo con la legislación urbanística requieran la tramitación de una autorización previa autonómica, deberá presentarla junto a la solicitud de licencia, o a la presentación de declaración responsable.

Art. 32. Régimen de fuera de ordenación y situación asimilada.—1. Se considera que las edificaciones están en situación de fuera de ordenación según lo establecido legalmente.

2. Se considera que están en situación asimilada a la de fuera de ordenación las edificaciones que hayan sido ejecutadas en todo o en parte con infracción de la normativa urbanística y haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de disciplina urbanística, salvo aquellas que, de conformidad con el Planeamiento General vigente, estén erigidas con anterioridad a su entrada en vigor, las cuales se considerarán en situación de fuera de ordenación en los supuestos distinguidos legalmente.

3. De conformidad con la legislación urbanística, se distinguen dos supuestos de obras en edificios en situación de fuera de ordenación, las situaciones de fuera de ordenación total y de fuera de ordenación parcial.

4. Se considera que una instalación, construcción o edificio está en situación de fuera de ordenación total cuando ocupe suelo afecto a dotaciones públicas o impida su destino, disconforme con las mismas, encontrándose en fuera de ordenación relativa cuando la disconformidad se produce por una causa distinta a la señalada.

5. Con carácter general, en las edificaciones en situación de fuera de ordenación total o asimiladas al fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Art. 33. Actuaciones urbanísticas excepcionales en edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimiladas.—1. En instalaciones, construcciones o edificios en situación de fuera de ordenación total, de conformidad con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico:

- a) Se podrán:
 - i) Ejecutar las obras de conservación que exigiera la seguridad, ornato e higiene. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en se pretendiese realizar-

- las. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- ii) Mantener las actividades existentes hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación, así como implantar o modificar las actividades que se correspondan con los usos compatibles con el planeamiento urbanístico, siempre que las obras requeridas para la implantación sean compatibles con las permitidas en el régimen de obras admisible, cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio.
- b) Para la solicitud de licencia de las actuaciones admisibles en edificios que se encuentren en esta situación, se requerirá aportar en su caso:
 - i) Documentación descriptiva de la edificación o de las partes que no sean compatibles con el planeamiento urbanístico; y copia o referencia del título habilitante que legitima su ejecución, en su caso.
 - ii) Certificado técnico, suscrito por técnico competente que garantice las condiciones de seguridad para el normal desarrollo de la actividad.
 - iii) Compromiso de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones a la que se sujetará la licencia, de calificación de la edificación en situación de fuera de ordenación a efectos de dar a conocer su situación urbanística según lo establecido en los artículos 65.1.d) y 67.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015). En la inscripción constarán las limitaciones establecidas en relación con el régimen de obras y usos aplicable en estos casos, ante una posible expropiación o venta. En el caso de actividades sujetas a licencia, esta inscripción condicionará su eficacia.
 - c) Para la presentación de declaración responsable de las actuaciones admisibles en edificios que se encuentren en esta situación, se requerirá aportar, la documentación indicada en los dos primeros puntos del apartado b) y la acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad, a la que se refiere el último punto de dicho apartado b).
2. En edificios en situación de fuera de ordenación parcial, de conformidad con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico:
 - a) Se podrán:
 - i) Ejecutar, además de las anteriores, determinadas obras de mejora o reforma. Se entenderán como tales, todas las obras en los edificios relacionadas en el Anexo número 3, salvo las de reestructuración general que superen el 50% de la superficie total del edificio.
 - ii) Implantar o modificar actividades o cambios de uso, siempre que sean admisibles por la normativa urbanística, y que las obras requeridas para su implantación sean compatibles con las permitidas en el régimen de obras admisible.
 - b) Para la solicitud de licencia o presentación de declaración responsable de las actuaciones admisibles en edificios que se encuentren en esta situación, se requerirá aportar la documentación indicada para las actuaciones admisibles en edificios en situación fuera de ordenación absoluta.
 3. En edificios o partes de estos, en situación de asimilado a fuera de ordenación:
 - a) Únicamente se podrán:
 - i) Ejecutar las obras previstas para edificios en situación de fuera de ordenación total.
 - ii) Implantar o modificar las actividades que simultáneamente cumplan las siguientes condiciones: Que sean compatibles con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su implantación y que las obras requeridas para la implantación sean compatibles con las permitidas en el régimen de obras admisibles en esta situación.
 - b) Para la solicitud de licencia de las actuaciones admisibles en edificios que se encuentren en esta situación, se requerirá aportar:
 - i) Documentación descriptiva de la edificación o de las partes que no estén amparadas por título habilitantes y justificación en su caso, del momento de su ter-

- minación, a los efectos de su legalización, o de poder determinar el transcurso del plazo establecido para que la administración requiera su legalización.
- ii) Certificado técnico, suscrito por técnico competente que garantice las condiciones de seguridad para el normal desarrollo de la actividad.
 - iii) Compromiso de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones a la que se sujetará la licencia, de calificación de la parte de la edificación en situación de fuera de ordenación a efectos de dar a conocer su situación, según lo establecido en los artículos 65.1.d) y 67.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015). En la inscripción constarán las limitaciones establecidas en relación con el régimen de obras y usos aplicable en estos casos, ante una posible expropiación o venta. En el caso de actividades sujetas a licencia, esta inscripción condicionará su eficacia.
- c) Para la presentación de declaración responsable de las actuaciones admisibles en edificios que se encuentren en esta situación, se requerirá aportar, la documentación indicada en los dos primeros puntos del apartado b) y la acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad, a la que se refiere el último punto de dicho apartado b).

Art. 34. *Actuaciones urbanísticas de carácter provisional.*—1. En los supuestos establecidos por la legislación urbanística se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo cesar los usos y ser demolidas las obras, por cuenta del interesado, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente municipal, una vez extinguido el plazo indicado, o cumplidas las condiciones establecidas.

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

Capítulo III

Disposiciones sobre la documentación técnica

Art. 35. *Proyectos técnicos y otros documentos técnicos.*—1. Los Proyectos Técnicos y sus tipos, las Memorias Técnicas y la Documentación descriptiva de las actuaciones urbanísticas se definen en el Anexo número 1. El contenido mínimo de estos documentos se corrige en el Anexo número 7.

2. A efectos de la tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas:

- a) Proyecto básico: 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 7, 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 7, se relaciona la documentación a presentar junto con el proyecto de ejecución. Será imprescindible para el inicio de obras.

3. Una vez concedida la licencia o presentada la declaración responsable el proyecto técnico quedará incorporado a la una o a la otra como parte inseparable de estas. Mediante relación de los CSV (Códigos Seguros de Verificación) y en su caso, número de páginas válidas, se identificará la documentación electrónica que corresponde con cada uno de los títulos habilitantes.

Art. 36. *Competencia para la redacción de proyectos y visado colegial.*—1. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente.

2. Los proyectos técnicos deberán ser visados obligatoriamente en los supuestos contemplados en la normativa aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En los

restantes casos, el visado colegial será potestativo para el interesado con independencia del título habilitante que proceda.

3. En los supuestos en los que no se justifique la identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo mediante visado colegial la documentación, se requerirá el certificado actualizado acreditativo de la identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo emitido por el Colegio profesional correspondiente.

Art. 37. *Documentación complementaria.*—El proyecto o memoria técnica, se acompañará de la documentación complementaria que sea precisa en función del tipo de documento técnico y del tipo de actuación según se detalla en el Anexo 7.

Capítulo IV

Disposiciones sobre la colaboración público-privada en la intervención urbanística municipal

Art. 38. *Entidades colaboradoras urbanísticas.*—1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas legalmente habilitadas en la Comunidad de Madrid podrán colaborar en la realización de las funciones administrativas de verificación y control de cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito de la intervención municipal de actuaciones urbanísticas según lo establecido en la legislación urbanística, previa autorización del Ayuntamiento de Majadahonda.

2. Las entidades privadas colaboradoras en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.

3. Ejercerán las siguientes funciones, tanto en los procedimientos de control previo como posterior:

- a. Verificar el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica correspondiente a la licencia de obras o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística.
- b. Acreditar el cumplimiento, en el proyecto de obras y la documentación técnica, de las exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local de ordenación de la edificación.
- c. Emitir certificado sobre la adecuación de la ejecución de las obras a la declaración responsable o a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.
- d. Emitir certificado sobre la adecuación de las obras ejecutadas a la declaración responsable o licencia.
- e. Y cualquier otra que le asigne la legislación urbanística.

4. La comprobación de la adecuación de las actuaciones urbanísticas a la legislación urbanística y el planeamiento municipal será función reservada a los servicios técnicos municipales.

5. Formalizarán sus actuaciones en un certificado normalizado en el que se harán constar el resultado de su intervención.

Art. 39. *Régimen jurídico.*—1. Las entidades colaboradoras urbanísticas (ECUs):

- a. Actuarán a instancia del interesado de modo que su colaboración en los procedimientos de intervención previa de actuaciones urbanísticas y de control de su ejecución no es obligatoria.
- b. Podrán actuar ante el Ayuntamiento de Majadahonda, como representantes a los efectos de presentación de solicitudes, presentaciones o comunicaciones de los interesados.
- c. Se regirán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia.
- d. Realizarán por sí mismas las funciones a que se refiere esta Ordenanza.

TÍTULO III
Licencia urbanística
Capítulo I
Disposiciones generales

Art. 40. *Definición.*—1. La licencia es un título habilitante de naturaleza urbanística. Su obtención tiene por finalidad el sometimiento de determinados actos urbanísticos al control previo de la administración municipal.

2. Es el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar actuaciones de construcción o edificación; de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

Art. 41. *Ámbito de aplicación.*—1. Únicamente estarán sujetas a licencia urbanística municipal:

- a) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación según lo establecido en la legislación urbanística.
 - b) La implantación o modificación de actividades cuando lo establezca la legislación específica.
2. Se consideran incluidas entre las actuaciones relacionadas en la letra a) del apartado 1 los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:
- a) Las Obras y Usos siguientes:
 - i) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
 - ii) Los actos de edificación y usos del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la LSCM.
 - iii) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
 - iv) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
 - v) Las obras y los usos provisionales regulados en la legislación urbanística.
 - vi) Las obras de demolición de construcciones y edificaciones existentes, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes de objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
 - b) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
 - c) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
 - d) Los cambios de uso característico de los edificios.
3. Se consideran incluidas entre las actuaciones relacionadas en la letra b) del apartado 1, las siguientes actividades:
- a) Actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluación Ambiental de Actividades, excepto aquellas que por criterios de proporcionalidad se relacionan en el Anexo 3C de esta Ordenanza.
 - b) Actividades comerciales minoristas y de prestación de determinados servicios que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, previstos en el anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y en el anexo de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

Se considera que no tienen impacto en los bienes de dominio público las siguientes actuaciones vinculadas a la implantación o modificación de actividades, cuando sean ejecutadas o autorizadas por el concesionario de la instalación pública:

- i) Las actuaciones que según la legislación urbanística no requieren título habilitante urbanístico.
 - ii) Las obras de consolidación, que podrán habilitarse por Declaración Responsable, por ser este título habilitante más proporcional en estos casos.
 - c) Actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cuando voluntariamente lo elija el interesado y en todo caso cuando esté vinculada a obras que requieran proyecto técnico según la Ley de Ordenación de la Edificación.
 - d) Estaciones o instalaciones radioeléctricas, disponibles para el público y sin plan de despliegue, de acuerdo con lo establecido en el art. 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones los términos previstos en la Disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
 - e) La implantación o modificación de actividades, que de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de bases del régimen local deben estar sujetas a autorización previa por razones de seguridad o afección al medio ambiente que se relacionan en el Anexo 3D de esta Ordenanza.
4. El ejercicio o funcionamiento de las actividades que legalmente requieran licencia de actividades requerirá un acto de comprobación municipal sujeta a las siguientes condiciones:
- a. El ejercicio de las actividades requerirá resolución favorable de la comprobación, que se denominará licencia de funcionamiento.
 - b. Cuando la actividad esté sujeta a la legislación en materia de actividades recreativas y espectáculos públicos, requerirá resolución municipal de funcionamiento si se ha iniciado mediante declaración responsable, o licencia de funcionamiento si se ha iniciado mediante solicitud de licencia de actividad, según su legislación específica.

Capítulo II

Régimen específico

Art. 42. *Normativa aplicable y momento de inicio de los efectos de las licencias.*—1. Las actuaciones urbanísticas deberán ser conformes a las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de su solicitud, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido.

2. Las licencias urbanísticas facultarán a sus titulares para realizar la actuación urbanística correspondiente con sujeción a las condiciones técnicas, jurídicas y de funcionamiento que contengan, desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

Capítulo III

Procedimiento de control previo

SECCIÓN 1.^a

Iniciación

Art. 43. *Contenido de la solicitud y documentación requerida.*—1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado mediante la presentación de la solicitud en impreso normalizado a la que se deberá acompañar la documentación que permita conocer suficientemente su objeto.

2. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la solicitud de licencia, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

3. Las solicitudes de licencia contendrán, la siguiente información de carácter esencial a los efectos del inicio del procedimiento administrativo:
- Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado en cuanto a identificación del interesado, o su representante a los efectos de solicitud; lugar, fecha y firma y órgano a quien se dirige. Además, del número de teléfono, y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones electrónicas, en su caso.
 - La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación. Entre ellos, según cada caso:
 - La referencia catastral y, en su caso, código del Censo de Actividades y Locales.
 - La duración de la actuación.
 - Las referencias a los expedientes administrativos municipales de autorizaciones o licencias que hayan sido tramitados por el Ayuntamiento de Majadahonda con carácter previo que afecten directamente a las actuaciones declaradas.
4. La solicitud de licencia deberá acompañarse de la siguiente documentación de carácter esencial del inicio del procedimiento administrativo:
- Acreditación de la identificación del interesado y de su personalidad, en caso de personas jurídicas.
 - Acreditación de la identificación del representante a los efectos de declaración y de su personalidad, en caso de personas jurídicas, cuando proceda.
 - Proyecto técnico suscrito por técnico competente, visado por el colegio oficial correspondiente en los supuestos reglamentariamente establecidos o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración competente. En caso de que el proyecto no esté visado, se acompañará certificado acreditativo de la identidad y habilitación profesional del técnico autor del mismo, en los términos previstos en esta Ordenanza.
 - Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.
 - La acreditación del abono de los tributos municipales en función del tipo de actuación, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y tasas entre otros.
 - La acreditación del abono o depósito de los avales exigidos en función del tipo de actuación.
5. La solicitud de licencia deberá acompañarse, además, de la siguiente documentación de carácter no esencial a los efectos del inicio del procedimiento administrativo, justificativa de la conformidad de la actuación a la normativa aplicable:
- Otra documentación técnica y/o administrativa exigida por la normativa urbanística y sectorial vigente relacionada en cada impreso de declaración (Anexo 4A), en función del tipo de la actuación declarada, requerida en el momento de su presentación.
 - Declaración del técnico o de los técnicos autores de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística y a la legislación sectorial aplicables, que incluya el certificado de viabilidad geométrica, en su caso.
 - 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 la actuación urbanística.

SECCIÓN 2.^a

Instrucción

Art. 44. *Control previo*.—1. Las actuaciones sujetas a licencia serán necesariamente objeto de control previo por el Ayuntamiento bien directa o indirectamente a través de sus entidades colaboradoras.

2. El control previo de las actuaciones tendrá una única fase compuesta de la comprobación documental y la comprobación de adecuación a la normativa de la actuación solicitada.

Art. 45. *Comprobación documental*.—1. En primer lugar, se comprobará la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

2. De apreciarse deficiencias:
 - a. Si la actividad, servicio u obra está entre las sujetas a este título habilitante, pero resulta incompleta o no reúne los requisitos formales exigidos por la normativa se procederá a requerir su subsanación de mejora de la solicitud durante un plazo de diez días, con indicación expresa de qué si no lo hiciera, en el plazo otorgado, se procederá a resolver el archivo de su solicitud.
 - b. Si la actividad, servicio u obra no está entre las sujetas a este título habilitante, se le notificará al interesado y se procederá a resolver el archivo de su solicitud.
3. La fecha de inicio del procedimiento administrativo es aquella en la que la documentación exigida para ello esté completa, de lo que se dará cuenta al interesado, junto con el plazo máximo de resolución y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo. Este momento será el que se tome en consideración en relación con el orden de instrucción de los expedientes.

Art. 46. *Comprobación de adecuación a la normativa: Informes.*—1. El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que de conformidad con otras normas aplicables sean legalmente preceptivos.

2. Tras el inicio del procedimiento y de forma simultánea se solicitarán los informes preceptivos que deban ser emitidos por órganos municipales distintos al competente para resolver.

3. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes preceptivos y vinculantes de distintos departamentos municipales o de otras Administraciones Públicas, se suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

4. 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.

5. Cuando además de la licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose de forma unitaria.

6. El plazo máximo para resolver podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante un único requerimiento de subsanación de deficiencias por transcurso del tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido.

7. La regla anterior se aplicará sin perjuicio de los requerimientos específicos previstos en los procedimientos de control medio ambiental, o de que el único requerimiento se formule de forma segregada por cada uno de los servicios municipales competentes.

8. El requerimiento será único y deberá precisar los incumplimientos o deficiencias, señalando en su caso los preceptos de la normativa de aplicación afectados, el plazo para su subsanación y la advertencia expresa de que si el requerimiento:

- a. 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, resolver la denegación de la licencia.
- b. O si no se cumplimenta se le tendrá por desistido según de su solicitud con la emisión de la Resolución correspondiente.

SECCIÓN 3.^a

Resolución, silencio administrativo e inicio de obras

Art. 47. *Resolución.*—1. Tras los informes técnicos de los servicios municipales competentes en función de las características de la actuación, se emitirá el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que podrá ser:

- a) De denegación, motivando detalladamente las razones de la misma, que deberán ser de legalidad.

- b) De concesión, indicando, en su caso, las condiciones, prescripciones o medidas correctoras de carácter puntual que la actuación deberá cumplir para ajustarse a la ordenación urbanística y legislación sectorial aplicables.

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. 48. *Silencio administrativo.*—1. Cuando transcurriera el plazo de tres meses para resolver y notificar la resolución, con las interrupciones legalmente precedentes, sin que la Administración hubiera adoptado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

2. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística o normativa ambiental aplicable, de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana.

Art. 49. *Inicio de obras.*—El inicio de las obras, requerirá la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que se dispone del proyecto de ejecución que desarrolla el proyecto básico objeto de licencia y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente del inicialmente autorizado, junto a la documentación indicada en el Anexo 5.

Capítulo III

Disposiciones específicas

Art. 50. *Clasificación de las licencias urbanísticas según el tipo de actuación.*—1. Las licencias urbanísticas se clasifican según los tipos de actuación que habilitan como sigue:

- a) Licencias de obras de edificación.
- b) Licencias de actividades.
- c) Licencias de funcionamiento de actividades.
- d) Licencias de tala de arbolado.
- e) Licencias de obras y/o usos provisionales o de carácter temporal.
- f) Licencias de parcelación.
- g) Licencias de obras ordinarias de urbanización.

Art. 51. *Régimen específico de las clases de licencias urbanísticas según el tipo de actuación.*—Las definiciones y el régimen específico de las clases de licencias urbanísticas según los tipos de actuación se regulan en el Anexo 4B. La tramitación de todas ellas se realizará conforme a los artículos 42 a 49 de esta Ordenanza.

TÍTULO IV

Declaración Responsable Urbanística

Capítulo I

Disposiciones generales

Art. 52. *Definición.*—1. La Declaración Responsable Urbanística es un título habilitante de naturaleza urbanística. Su obtención tiene por finalidad el sometimiento de determinados actos urbanísticos al control posterior de la administración municipal.

2. La Declaración Responsable Urbanística es el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa:

- a) Que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida.
- b) Que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

3. Tras el registro de una declaración responsable el Ayuntamiento de Majadahonda iniciará, necesariamente un procedimiento administrativo de control posterior de las actuaciones urbanísticas.

Art. 53. *Ámbito de aplicación.*—Están sujetas a Declaración Responsable Urbanística (DRU) todos los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o vuelo, incluidos los de implantación, desarrollo o modificación de actividades, salvo aquellos que, según la legislación urbanística, o bien están sometidos a licencia urbanística, o bien no están sujetos a ningún título habilitante urbanístico, entre otros:

- a) Los siguientes tipos de obras:
 - 1) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - 2) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
 - 3) Obras de demolición de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
 - 4) Obras de instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- b) La implantación y sus modificaciones de los siguientes tipos de actividades:
 - 1) La implantación, modificación y el ejercicio de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid con o sin la ejecución de cualquier tipo de obras, incluidas las que requieren proyecto técnico de obras de edificación de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
Salvo las que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público que estén sujetas a licencia urbanística.
 - 2) La implantación, modificación y el ejercicio de las actividades de espectáculos públicos y recreativas, cuando voluntariamente lo elija el titular, de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional novena de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
- c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
- d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Las actuaciones relativas a la publicidad exterior tales como colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- f) Las actuaciones relativas a los cambios de uso no característico de los edificios.
- g) Otras Actuaciones Urbanísticas tales como:
 - 1) Cerramientos de parcelas, obras y solares.
 - 2) Actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones, salvo aquellos que requieran licencia.
 - 3) Reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
 - 4) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones, andamios, apeos, descuelgues, grúas, vallas de obras o similares.

Capítulo II

Régimen específico, efectos y tramitación

Art. 54. *Régimen específico y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.*—1. En caso de declaración responsable las actuaciones urbanísticas deberán ser conformes a las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de su presentación, siempre que sea el título procedente, y se presente con los requisitos formales exigidos.

2. Siempre que se produzca la conformidad señalada, la declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro general del ayuntamiento, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la legislación urbanística.

3. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la licencia urbanística dará lugar a la adopción de las medidas de disciplina urbanística procedentes, ordenando el cese de la ocupación o utilización declarada.

Tanto la presentación de la declaración responsable ante el ayuntamiento de Majadahonda, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto declarado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por la legislación estatal en materia de régimen de suelo.

Si el control de la adecuación de lo ejecutado al efecto de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento requiriera de la correspondiente visita de inspección, y ésta no pudiera ser realizada ante la obstrucción del propietario o poseedor del inmueble, se podrá ordenar con carácter cautelar el cese de la ocupación o utilización comunicada, hasta el momento en el que pueda realizarse la inspección por los servicios municipales.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

5. Las variaciones que se consideren modificaciones, de acuerdo con esta Ordenanza, de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una nueva declaración responsable.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en la legislación urbanística.

7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

8. En el caso de implantación o modificación de actividades incluidas en el ámbito de la aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid con obras que requieran proyecto técnico de obras de edificación, el interesado podrá optar por habilitar la ejecución de las obras y la implantación de la actividad como sigue:

- a) Cuando el titular de la actividad y el de las obras que requieren proyecto técnico de obras de edificación sea el mismo, o se prevea la implantación de la actividad, inmediatamente después de la finalización de las citadas obras, mediante declaración responsable de implantación de actividad con obras vinculadas.
- b) Cuando el titular de la actividad y el de las obras de nueva edificación no sea el mismo, o se prevea que la implantación de la actividad no se realice inmediatamente después de la finalización de las citadas obras, constituyendo el edificio un contenedor de futuros establecimientos; se podrán habilitar mediante licencia las obras que requieren proyecto técnico de obras de edificación, y la actividad de las instalaciones generales de la edificación. La posterior primera ocupación de obras y funcionamiento de las instalaciones generales estarán sujetas a declaración res-

ponsable, así como la implantación de las actividades previstas en cada uno de los establecimientos del edificio.

En las licencias de obras y actividad de instalaciones generales se definirá el número de establecimientos capaces de albergar actividades y sus condiciones generales de seguridad y de afección al medio ambiente. La justificación del cumplimiento de esas condiciones será un requisito esencial para la implantación de las actividades sujetas a declaración responsable.

Art. 55. Acto de conformidad.—1. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ella fuera necesario a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. La emisión del acto de conformidad requerirá la solicitud expresa del declarante y se emitirá para las siguientes actuaciones:

- a) Las obras sujetas a declaración responsable que requieran su acceso al Registro de la Propiedad, tanto de nueva ejecución, cuando ya estén ejecutadas y se pretenda su legalización.
- b) Cambios de usos no característico de los edificios, por intensificación de estos, o cuando supongan un incremento del número de locales o viviendas.
- c) Agrupación de parcelas.

Art. 56. Actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas.—La tramitación y eficacia de las declaraciones responsables relativas a actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se regirá por lo previsto en los artículos anteriores, con las siguientes especialidades:

- a) La presentación de la declaración responsable solo habilitará para la ejecución de las obras y la implantación de la actividad, pero no para su inicio.
- b) La comprobación material de la declaración responsable requerirá en todo caso visita de inspección en el plazo máximo de un mes desde la comunicación de la finalización de la ejecución de las obras y de la implantación de la actividad.
- c) El inicio o funcionamiento de la actividad solo será posible previa resolución favorable de la Administración municipal en el plazo máximo de un mes desde la realización de la inspección.

Capítulo III

Procedimiento de control posterior

SECCIÓN 1.^a

Iniciación

Art. 57. Contenido de la declaración y documentación requerida.—1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado mediante la presentación de declaración responsable en el impreso normalizado al que deberá acompañar la documentación que permita conocer suficientemente su objeto.

2. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

3. La declaración responsable contendrá, además los siguientes datos de carácter esencial a los efectos de su eficacia:

- a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado en cuanto a identificación del interesado, o su representante a los efectos de declaración: lugar, fecha y firma y órgano a quien se dirige. Además, del número de teléfono, y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones electrónicas, en su caso.
- b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación. Entre ellos según el caso:
 - 1) La referencia catastral y, en su caso, código del Censo de Actividades y Locales.

- 2) El plazo para iniciar la realización de la actuación, así como su duración y el plazo para su finalización, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.
 - 3) Las referencias a los expedientes administrativos municipales de autorizaciones o licencias que hayan sido tramitados por el Ayuntamiento de Majadahonda con carácter previo que afecten directamente a las actuaciones declaradas.
4. La declaración responsable deberá acompañarse de la siguiente documentación de carácter esencial a los efectos de su eficacia:
- a) Acreditación de la identificación del interesado y de su personalidad, en caso de personas jurídicas.
 - b) Acreditación de la identificación del representante a los efectos de declaración y de su personalidad, en caso de personas jurídicas, cuando proceda.
 - c) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga establecido por la legislación aplicable, de acuerdo con lo establecido en el art. 35.
 - d) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.
5. La declaración responsable deberá acompañarse, además, de la siguiente documentación de carácter no esencial a los efectos de su eficacia, pero justificativa de la conformidad de la actuación a la normativa aplicable:
- a) La acreditación del abono de los tributos municipales en función del tipo de actuación.
 - b) La acreditación del abono o depósito de los avales exigidos en función del tipo de actuación.
 - c) Otra documentación técnica y/o administrativa exigida por la normativa urbanística y sectorial vigente relacionada en cada impreso de declaración (Anexo 5), en función del tipo de la actuación declarada, requerida en el momento de su presentación.
6. En el Anexo 5A se relaciona la documentación de carácter esencial y no esencial, de carácter administrativo y técnico que, de acuerdo con lo establecido en los puntos 4 y 5 de este artículo, y en función de los tipos de actuación urbanística, debe ser aportada junto a la declaración responsable urbanística en el momento de su presentación.
7. En el Anexo 5B se relaciona la documentación de carácter esencial y no esencial, de carácter administrativo y técnico que, de acuerdo con lo establecido en los puntos 4 y 5 de este artículo, y en función de los tipos de actuación urbanística, debe poseer el declarante en el momento de la comprobación material y, por lo tanto, aportar junto a la comunicación de final de obra y/o de final de implantación de actividad e inicio del ejercicio o funcionamiento de la actividad.

SECCIÓN 2.^a

Instrucción

Art. 58. *Control posterior.*—1. Las declaraciones responsables serán necesariamente objeto de control posterior por el ayuntamiento bien directa o indirectamente a través de sus entidades colaboradoras.

2. El control posterior de las actuaciones tendrá dos fases:

- a. Comprobación documental, en todos los casos.
- b. Comprobación material, sólo en los casos de implantación o modificación de actividades; primera ocupación de obras que hayan sido objeto de licencia urbanística; obras de demolición total o parcial que altere la configuración arquitectónica de los edificios y potestativamente en el resto de casos en los que se afecte a la seguridad de los edificios o impacte en el medio ambiente.

Art. 59. *Comprobación documental.*—1. En primer lugar, se comprobará la veracidad de los datos y de los documentos aportados, el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, así como la aportación de las autorizaciones o informes sectoriales que fueren precisos para la actuación declarada.

2. De apreciarse deficiencias en la documentación:
 - a. Si la actividad, servicio u obra está entre las sujetas a este título habilitante, pero resulta incompleta o no reúne los requisitos formales exigidos por la normativa se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que hasta que se proceda a la subsanación la declaración carecerá de eficacia y se podrá prohibir el ejercicio de las actuaciones objeto de esta.
En el caso de no subsanación de deficiencias el Alcalde, o el órgano competente municipal, dictará resolución en que se indicará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
 - b. Si la actividad, servicio u obra está sujeta a licencia y no a declaración responsable, se comunicará al interesado tal circunstancia y se adoptarán las medidas de protección sobre obras, construcciones y usos sin título habilitante urbanístico u orden de ejecución establecidos en la legislación urbanística, en función de si están en ejecución o terminados; o afectan a zonas verdes o espacios libres.
 - c. Si la actividad, servicio u obra está sujeta a declaración responsable, pero tiene el mismo objeto que otra declaración cuyo procedimiento de control posterior finalizó con orden de paralización de obras y/o cese de actividad, y no hubiera sido subsanado el incumplimiento se procederá según lo establecido en la letra anterior, careciendo la nueva declaración responsable presentada de efecto alguno.
3. Son requisitos formales exigidos, los siguientes:
 - a. Que el título habilitante de la actuación sea la declaración responsable.
 - b. Que la declaración contenga los datos de carácter esencial.
 - c. Que la declaración esté acompañada de la documentación de carácter esencial en el momento de su presentación.

4. Posteriormente, se comprobará la conformidad con la normativa aplicable en el plazo máximo de tres meses, desde la presentación de la declaración responsable o en su caso desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales.

En el caso de actuaciones de implantación o modificación de actividades, con o sin obras; el plazo máximo de tres meses para la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable se iniciará tras la comunicación de la finalización de las obras o el inicio de la actividad que, en su caso, deberá ser comunicado al ayuntamiento por su titular, y requerirá además del control formal indicado en los puntos 2 y 3, un control material mediante visita de inspección.

5. La conformidad con la normativa aplicable será comprobada por cada uno de los servicios municipales competentes en función de las características de la actuación, exclusivamente para cada uno de los aspectos de su competencia.

Art. 60. Comprobación material.—1. Con carácter general, se realizará la comprobación material de la ejecución de las obras y de la implantación o modificación de las actividades sujetas a declaración responsable, salvo para las siguientes actuaciones, cuando no afecten a elementos protegidos:

- a) Ejecución de obras de uso residencial que no supongan intensificación de uso.
- b) Implantación o modificación de actividades de uso terciario en cualquiera de sus clases, cuando se realicen en locales con superficie igual o inferior a 100 m² construidos, con excepción de los comercios alimentarios y de las actividades sujetas a la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas.
- c) Implantación o modificación de actividades industriales y talleres artesanales y similares, de superficie útil igual o inferior a 50 m² construidos y nivel de riesgo intrínseco bajo de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

2. En los casos en los que la finalización de las obras o la implantación o modificación de actividades declaradas no coincida con el momento de la presentación de la declaración responsable el declarante deberá comunicar en el modelo normalizado la finalización de las obras y/o el inicio de la actividad junto a la documentación legalmente requerida en ese momento relacionada en el Anexo 5. Se requiere la citada comunicación, al menos, en los siguientes casos:

- a) Para la finalización de obras de demolición de edificios completos o parte de los mismos que afecten a su configuración arquitectónica conforme a la definición dada por la legislación en materia de edificación.

- b) Para la finalización de obras vinculadas a la implantación o modificación de actividades y el inicio de la actividad correspondiente.
3. Una vez que el interesado ha comunicado al ayuntamiento la fecha de inicio de la actividad o, en su caso, la fecha de terminación de las obras, se comprobará su conformidad con la normativa aplicable. Del acto de comprobación se levantará la correspondiente acta de inspección.
4. En actividades de espectáculos públicos y recreativas, se realizará la visita de comprobación en el plazo máximo de un mes desde la comunicación de la fecha de inicio de la actividad o de la terminación de las obras.
5. El resultado de las actuaciones de comprobación podrá ser:
- Favorable: cuando la obra o actividad se adecúe a la documentación presentada y se ejerza de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación.
 - Condicionado: cuando se aprecie la existencia de deficiencias de carácter no esencial.
 - Desfavorable: cuando la actividad o la documentación aportada presente deficiencias esenciales.
6. Si el resultado de las actuaciones de comprobación, de cada una de las materias objeto de control, resulta favorable, la finalización del procedimiento de control posterior se notificará al interesado.
7. Si en la actuación de comprobación se detecta la existencia de deficiencias que no sean de carácter esencial, se efectuará un requerimiento de subsanación. El requerimiento deberá indicar las deficiencias detectadas, el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para subsanar que no podrá ser superior a 3 meses. El requerimiento de subsanación no afectará a la eficacia de la declaración responsable, de forma que el interesado podrá continuar ejerciendo la actividad.
- Transcurrido el plazo concedido sin que se hayan subsanado dichas deficiencias, se ordenará la paralización de las obras y el cese de la actividad, según corresponda, declarando la ineficacia de la declaración.
- Si se comprueba que existen deficiencias de carácter esencial, el órgano competente dictará resolución ordenando la paralización de las obras y el cese de la actividad, según corresponda, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles y administrativas que procedan declarando la carencia de eficacia desde la presentación de la declaración por tales motivos esenciales.

La resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un periodo máximo de un año.

Art. 61. Deficiencias de carácter esencial.—1. Son deficiencias esenciales:

- Aquellas que impliquen un incumplimiento en materia urbanística no subsanable, como es la incompatibilidad del uso o el tipo de obra;
- Aquellas cuya afección a la seguridad o al medio ambiente generan un grave riesgo que determinan la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras y/o el ejercicio de la actividad.

2. En el apartado A del Anexo 5C se incluye una relación de deficiencias esenciales que tiene carácter enunciativo no limitativo.

Art. 62. Deficiencias de carácter no esencial.—1. Son deficiencias no esenciales, entre otras las siguientes:

- Aquellas que impliquen un incumplimiento en materia urbanística y puedan ser subsanadas.
- Aquellas cuya afección a la seguridad o al medio ambiente no generan un grave riesgo que determinen la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras y/o el ejercicio de la actividad.

2. En el apartado B del Anexo 5C se incluye una relación de deficiencias no esenciales que tiene carácter enunciativo no limitativo.

SECCIÓN 3.^a

Finalización

Art. 63. Finalización del procedimiento de control posterior.—El procedimiento de control posterior de actuaciones sujetas a declaración responsable finalizará tras la compro-

bación formal, con carácter general, o tras la comprobación material sólo en los casos previstos en el apartado 1 del artículo 60:

- a) En caso de comprobarse la conformidad de la actuación con la normativa aplicable, no requerirá resolución de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de procedimiento administrativo común para los expedientes iniciados mediante declaración responsable.
Se notificará al interesado, el resultado favorable de la comprobación formal o material, según proceda, en la materia que corresponda, y de la finalización del procedimiento, sin perjuicio de:
 - a. El mantenimiento de las características de las actuaciones declaradas.
 - b. El cumplimiento de las condiciones y prescripciones establecidas en el procedimiento de control posterior.
 - c. Las funciones de inspección, control y comprobación municipal establecidas en la legislación urbanística.
- b) En caso de comprobarse la disconformidad de la actuación con la normativa aplicable, por haberse hallado deficiencias esenciales no subsanables, o no haber sido subsanadas las deficiencias esenciales subsanables, o no esenciales en el plazo otorgado para ello, se procederá conforme a lo establecido en los artículos 60 o 61 según proceda.

TÍTULO V

Disciplina Urbanística

Art. 64. *La inspección urbanística.*—1. La inspección urbanística es una potestad municipal de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo, u otras actuaciones que supongan utilización de este, así como el ejercicio de actividades, se ajustan a la legalidad aplicable y, en particular, a lo dispuesto en la legislación urbanística y en el planeamiento urbanístico del municipio.

2. Las tareas de vigilancia y comprobación preventivas y, sobre la base de los datos obtenidos, de información, asesoramiento y corrección cooperativa son actuaciones preferentes en la inspección urbanística respecto de las referidas a la sanción de conductas.

3. La inspección urbanística velará por el cumplimiento de la ordenación urbanística y, de las normas protectoras del medio ambiente, investigará y controlará la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución urbanística y edificatoria, tanto en la realización material de obras como en el desarrollo de actividades o usos.

Art. 65. *Funciones de Inspección Urbanística.*—1. Dentro del Área de Gobierno competente en materia de Urbanismo el Servicio Técnico que se designe tendrá atribuidas las funciones de inspección urbanística, sin perjuicio del auxilio que a tal fin puedan prestar otras unidades integradas dentro de las Áreas de Urbanismo y Medio Ambiente.

2. En el ejercicio de sus funciones, los funcionarios que realizan funciones de inspección urbanística gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a la normativa de ordenación urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido.

3. Los funcionarios que actúen en funciones de inspección urbanística ejercerán siempre sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

Art. 66. *Actuaciones inspectoras.*—1. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus funciones inspectoras, podrá realizar las inspecciones que considere oportunas para controlar la legalidad de los actos de edificación y uso del suelo, actuaciones que se realizarán siempre de oficio, sin perjuicio del atendimiento de las denuncias que se pudieran presentar, además de las denuncias que se formulen por la Policía Municipal u otras unidades municipales.

2. En principio, el denunciante no ostentará la condición de interesado en los procedimientos que se pudieran iniciar, sin perjuicio de la acreditación de tal condición en virtud de la legislación del procedimiento administrativo común.

Art. 67. *Actas de inspección.*—1. En las visitas de inspección que se realicen, se levantará acta en la que se deberá dejar constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique, teniendo dicha acta

la consideración de documento público administrativo. Dicha Acta gozará de presunción de veracidad, que solo cederá cuando en el procedimiento que se instruya se pruebe su inexactitud o falta de certeza, o se aporten pruebas de mayor convencimiento que la contradigan.

2. El acta deberá ser firmada por el inspector o los inspectores actuantes y por la persona que esté, en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de esta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se dejará copia en lugar adecuado o se remitirá posteriormente si estuviere identificada la persona.

3. Los funcionarios que actúen en funciones de inspección advertirán a las personas mencionadas en el párrafo anterior y, en su defecto, a cualquiera otra presente que esté relacionada con la obra o actividad objeto de inspección, que el desarrollo de una u otra sin la cobertura de los pertinentes títulos administrativos pudiera constituir presuntamente una infracción urbanística o, en su caso, un ilícito penal, dejando constancia de dicha advertencia en el acta. Asimismo, se advertirá que la obstrucción a la labor inspectora constituye infracción urbanística grave, y de las sanciones que pudieran corresponder.

Art. 68. *Procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.*—1. Cuando a través de las actividades de inspección se detecte que se está realizando un acto de construcción, edificación, la implantación, el desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo sujeto a intervención municipal que no cuente con la cobertura del preciso título urbanístico habilitante o sin ajustarse a las condiciones señaladas en dicho título, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata del acto, comunicando dicha medida al interesado y otorgándole un plazo de dos meses para que proceda a solicitar la legalización mediante la tramitación del título habilitante urbanístico que proceda o, en su caso, ajustar las obras o los usos a la licencia u orden de ejecución. La solicitud de licencia suspenderá el procedimiento de restauración por el plazo máximo para su resolución desde la entrada de la documentación completa en el registro municipal.

2. Igual actuación se seguirá en el caso de que las obras detectadas se encuentren terminadas, a excepción de la orden de suspensión de obras.

3. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere presentado la solicitud de legalización o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar mediante la clausura. De igual manera procederá si la legalización fuera denegada por ser la autorización de las obras o los usos contraria a las prescripciones del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas aplicables.

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

5. Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, y una vez que se verifique que la ejecución de dichas obras o usos sin título habilitante constituye un supuesto de infracción urbanística, se incoará el correspondiente procedimiento sancionador, que podrá iniciarse conjuntamente con el procedimiento de restauración de la legalidad, de acuerdo a las normas establecidas para el ejercicio de la potestad sancionadora, sin perjuicio de que ambos procedimientos continúen de forma separada y sean resueltos por órganos diferentes.

Art. 69. *Infracciones y sanciones.*—1. Constituyen infracciones urbanísticas las contenidas en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

2. Tras la tramitación del procedimiento sancionador se impondrán las sanciones que fueran procedentes de acuerdo a la legislación urbanística de aplicación, teniendo siempre presente que la comisión de una infracción urbanística no puede suponer un beneficio económico para el infractor; así, cuando la suma de la multa a imponer por aplicación de las sanciones previstas legalmente y el coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Art. 70. *Graduación de sanciones.*—1. Cuando se apliquen los supuestos generales de infracción, en el caso de infracciones leves, graves, o muy graves, cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la multa se impondrá siempre en su grado máximo. Si concurriera alguna circunstancia atenuante, la multa se impondrá en su grado mínimo.

2. De no existir circunstancias atenuantes o agravantes, la multa se impondrá en su grado medio, teniendo en cuenta en todo caso el valor del beneficio económico a obtener con la comisión de la infracción.

3. En el caso de que las obras realizadas aumenten la edificabilidad permitida por el planeamiento, bien por superar la máxima permitida o por ejecutarse obras con infracción de otros parámetros urbanísticos, tales como distancias a linderos, alturas, ocupación, etcétera, se atenderá, para calcular el valor del beneficio económico a obtener con la comisión de la infracción, al valor de repercusión de dicha edificabilidad obtenido por el método residual, sin que la sanción de multa pueda ser inferior al 20 por 100 de dicho valor.

Art. 71. *Destino de las multas.*—Los ingresos en concepto de sanciones se destinan al patrimonio público de suelo municipal, una vez descontado el coste de la actividad administrativa sancionadora que se establezca.

Art. 72. *Plazo de prescripción de infracciones y sanciones.*—1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso del plazo que determine la Ley, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres, que no tienen plazo de prescripción.

2. La prescripción de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años.

3. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador, entendiéndose esto posible desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción por parte del ayuntamiento, lo que no concurrirá en el caso de que dicha infracción se haya cometido en lugares no accesibles para la inspección municipal, o no visibles desde la vía pública por situarse en lugares cerrados, en el interior de parcelas valladas, o en la cubierta de las edificaciones.

4. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquella nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las obras y su puesta en uso efectiva o el cese definitivo en los segundos.

5. La prueba de la existencia de prescripción corresponderá exclusivamente a quien lo alegue, debiendo ser esta prueba concluyente, que demuestre tanto la ejecución como la total terminación de las obras a una determinada fecha, no quedando duda de la fecha de realización, y sin que pueda basarse en presunciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Facultad de interpretación y dirección

Se faculta al titular del órgano competente en materia de títulos habilitantes urbanísticos para que, previos los informes técnicos y jurídicos que considere oportunos, pueda interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la Ordenanza a la hora de dictar las correspondientes resoluciones y para dictar las instrucciones necesarias para disponer el homogéneo y adecuado cumplimiento de esta que vincularán exclusivamente a los funcionarios municipales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Actualización de anexos, aprobación de instrucciones, modelos y protocolos técnicos

Se faculta al titular del órgano competente para la concesión de licencias urbanísticas y la tramitación de declaraciones responsables urbanísticas a actualizar los Anexos incluidos en la presente Ordenanza; así como aprobar las instrucciones que la desarrollan y los modelos de impresos de solicitudes, declaraciones responsables y comunicaciones; así como los protocolos técnicos para su aplicación.

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. Queda derogada expresamente la Ordenanza sobre control posterior de actividades sujetas a declaración responsable, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 28 de mayo de 2014 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 248, de 18 de octubre de 2014.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA*Adaptación de ordenanzas fiscales*

Las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Majadahonda deberán adaptarse a las previsiones de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA*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, en relación al 65.2 del mismo texto legal, la presente modificación entrará en vigor transcurridos quince días hábiles desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ANEXO 1

1. Definiciones.
2. Actuación urbanística.

Realización conjunta o separada de actos de obras, de construcción o edificación; la implantación, desarrollo o modificación de una actividad o la realización de cualquier otro acto de uso del suelo.

- 2.1. Primera ocupación de obras de edificación y/o funcionamiento.

Primer uso u ocupación, por parte del titular, de una obra de nueva edificación, de nueva planta, ampliación, sustitución o reestructuración general, previa declaración de que las obras y/o las instalaciones técnicas vinculadas a la edificación o sus modificaciones están debidamente terminadas y han sido ejecutadas según las determinaciones urbanísticas y técnicas legalmente exigibles, para su destino específico y, en su caso, del inicio del ejercicio de la actividad sujeta a licencia.

- 2.2. Obras ordinarias de urbanización.

Son obras de urbanización, de promoción privada, sobre suelo público, que requieren intervención municipal previa a su ejecución que legalmente no pueden ser habilitadas mediante declaración responsable y no se incluyen en proyectos de urbanización de actuaciones integradas o de promoción pública.

- 2.3. Actividad económica.

Toda aquella actividad industrial, mercantil o profesional que consiste en la producción de bienes o prestación de servicios.

3. Medios de intervención municipal en las actuaciones urbanísticas.

Son procedimientos administrativos de la administración local que tienen como objeto intervenir y controlar, la ejecución o ejercicio de actuaciones urbanísticas, con carácter previo o posterior de su inicio.

- 3.1. Aprobación de proyectos de obras públicas.

Acto administrativo del órgano público competente por el que se habilita a la administración que corresponda la ejecución de una obra, construcción o instalación, o la implantación y ejercicio o funcionamiento de una actividad, o cualquier otro acto de uso del suelo, en los términos previstos en la legislación urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

- 3.2. Autorización municipal para actuaciones urbanísticas.

Acto administrativo del órgano municipal competente por el que se autoriza al interesado al aprovechamiento privativo de bienes de uso y/o dominio público municipal, sin perjuicio del título habilitante urbanístico que corresponda, licencia o declaración responsable.

3.3. Órdenes de ejecución de obras.

Actos administrativos del órgano municipal competente por el que se habilita al interesado a la ejecución de una obra y se le ordena su ejecución en un plazo y condiciones determinadas.

3.4. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística o títulos habilitantes urbanísticos.

Son documentos que habilitan al interesado a la ejecución de una obra, construcción o instalación, o la implantación y ejercicio o funcionamiento de una actividad, o cualquier otro acto de uso del suelo, en los términos previstos en la legislación urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

3.4.1. Licencia urbanística.

Acto administrativo reglado por el que el órgano municipal competente habilita a la persona interesada a ejecutar y/o ejercer actuaciones urbanísticas, expresando el objeto, las condiciones y los plazos para su ejecución o ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

El procedimiento administrativo iniciado por el interesado mediante solicitud de licencia para su obtención es el procedimiento de licencia urbanística o de control previo de actuaciones urbanísticas.

3.4.2. Declaración responsable urbanística.

Documento en que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad de forma clara y precisa:

- a) Que la actuación urbanística que pretende realizar cumple los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a de dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida.
- b) Comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

El procedimiento administrativo iniciado por el interesado mediante la presentación de la declaración responsable es el procedimiento de control posterior de actuaciones urbanísticas que han sido objeto de declaración responsable.

4. Acto de conformidad.

Acto administrativo del órgano municipal competente, a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación y, en particular, de los previstos en el art. 28.1 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación urbana, mediante el que se acredita:

- La finalización del procedimiento de control posterior de una actuación declarada
- La conformidad de una actuación declarada con la normativa aplicable en los términos establecidos en la legislación urbanística.

5. Comunicación.

Documento mediante el que el interesado pone en conocimiento de la Administración sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad

6. Proyectos Técnicos, Memorias Técnicas y otra Documentación descriptiva de las actuaciones urbanísticas.

6.1. Proyecto Técnico

Es el documento suscrito por técnico competente, que definen las actuaciones urbanísticas, con el contenido y detalle suficiente, para determinar su conformidad con la normativa urbanística y sectorial aplicable, que es exigido por una norma legal específica. Se definen los siguientes tipos de Proyectos Técnicos cuyo contenido mínimo se incluye en el Anexo 7:

6.1.1. Proyecto Técnico de Obras de Edificación.

Es el Proyecto Técnico que describe obras de edificación incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación en materia de ordenación de la edificación.

6.1.2. Proyecto Técnico de Obras de Demolición.

Es el Proyecto Técnico que describe obras de demolición incluidas en el ámbito de aplicación de la normativa urbanística aplicable.

6.1.3. Proyecto Técnico de Actividades e instalaciones.

Es el Proyecto Técnico que, de acuerdo con lo regulado en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Majadahonda y demás disposiciones aplicables, contiene las determinaciones suficientes para resolver la implantación de la actividad y sus instalaciones propias en

las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias medioambientales y de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Los proyectos técnicos de actividades en las que exista incidencia en materia sanitaria deberán incluir un apartado específico con las características higiénico-sanitarias.

6.2. Memoria Técnica.

Es el documento suscrito por técnico competente, que define las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle suficiente, de manera que permita a la Administración municipal conocer el objeto de estas y determinar su conformidad con la normativa urbanística y sectorial aplicable, cuando no legalmente no se exige que este documento tenga forma de Proyecto Técnico. Su contenido mínimo se define en el Anexo 7.

6.3. Documentación Descriptiva.

Es la documentación que define las actuaciones a realizar, cuando se trata de obras de mantenimiento o conservación, o de otras actuaciones que no requieren la justificación de una normativa técnica, con el contenido y detalle suficiente, de manera que permita a la Administración municipal conocer el objeto de estas. Su contenido mínimo se define en el Anexo 7.

7. Entidad colaboradora urbanística.

Entidad privada de carácter técnico, con personalidad jurídica propia, debidamente homologada y autorizada para el desempeño adecuado de las funciones de verificación, inspección y control en los términos que se determinan en esta ordenanza y en su normativa específica y que actúa bajo su propia responsabilidad.

ANEXO 2

INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES PREPARATORIAS

Documentación a presentar

Documentación a presentar junto al impreso normalizado de consulta urbanística, o alineación oficial con carácter enunciativo, no limitativo; acumulativo en función de las características de la actuación:

A. Documentación administrativa

A.1. Con carácter general:

1. Documentación que acredite la identificación del Interesado. (DNI, o similar). Sólo para personas físicas, en caso de registro en papel. No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica, al haberse identificado mediante certificado digital.

2. En caso de personas jurídicas, acreditación de la personalidad jurídica (Copia de la escritura de constitución si se trata de sociedades mercantiles, contrato o estatutos si se trata de comunidades de bienes o cualquier otra forma asociativa).

3. En caso de actuar mediante representante legal:

3.1. Documento acreditativo de la capacidad de representación legal, según los procedimientos establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo de las administraciones públicas.

3.2. Documentación que acredite la identificación del Interesado. (DNI, o similar). No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica al haberse identificado mediante certificado digital.

4. Copia de las autorizaciones, y/o concesiones, cuando sean legalmente exigibles.

5. Acreditación del pago de la tasa municipal por prestación de servicios urbanísticos.

B. Documentación técnica y descriptiva de la actuación

B.DP. Documentación preparatoria:

B.DP.1. En caso de alineación oficial:

1. Documentación técnica suficiente para describir el objeto de la consulta, suscrita por técnico competente, que incluya, al menos:

— Plano de situación escala no menor de 1:1000 en el que se sitúe la parcela a la que pertenezca, acotándose exactamente las distancias de las calles adyacentes.

- Plano de planta escala 1:500 de propuesta de alineación en el que se señale la forma, dimensiones y superficie de la parcela, su situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes con expresa mención de las rasantes existentes y las alineaciones oficiales establecidas por el planeamiento, en su caso.
- En caso de discrepancias entre la propuesta de alienación y la establecida por el planeamiento de aplicación, levantamiento topográfico georreferenciado de la parcela objeto de alineación y de la propuesta de alineación.

B.DP.2. En caso de consulta urbanística común.

1. Documentación técnica suficiente para describir el objeto de la consulta.

B.DP.3. En caso de consulta urbanística especial.

1. Documentación técnica suficiente para describir el objeto de la consulta, suscrita por técnico competente. En caso, de que el objeto de la consulta sea una propuesta de concreta de una obra se requerirá que el nivel de la documentación técnica adjunta sea de anteproyecto y este deberá incluir el contenido mínimo necesario para la definición de los parámetros urbanísticos objeto de la consulta.

ANEXO 3

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

3A. Clasificación de Actuaciones urbanísticas

1. *Clasificación de actuaciones urbanísticas.*

1. Las actuaciones urbanísticas se clasifican como sigue:

- 9) Obras de edificación.
- 10) Otras actuaciones urbanísticas.
- 11) Obras de urbanización.
- 12) Obras ordinarias de urbanización.
- 13) Actividades: implantación o modificación.
- 14) Primera ocupación de las obras de edificación.
- 15) Funcionamiento de las actividades.
- 16) Parcelación.

2. *Obras de edificación.*

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

2.1. Obras en los edificios:

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

3. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas según se definen en las normas urbanísticas del Plan General excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.

4. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- b) Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- c) Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de: salubridad, habitabilidad, protección al ruido, eficiencia energética y aislamiento térmico, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas; su distribución interna, o su envolvente. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:
 - 1) Obras de acondicionamiento: Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio, esto último con la salvedad de las obras dirigidas a la mejora de las condiciones de habitabilidad, de protección al ruido, de eficiencia energética y de aislamiento térmico.
Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación. Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25 por 100) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.
 - 2) Obras de reestructuración: Son aquéllas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes y pueden ser:
 - a) Reestructuración puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales, para posibilitar:
 - Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
 - El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
 - La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
 - Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.
 - Instalación de sistemas energéticos, domóticos o tecnológicos de los edificios.
 - b) Reestructuración parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:
 - Construcción de entreplantas.

- Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por 100 (50 por 100) de las establecidas en la norma de aplicación. Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal y general de aplicación.
- c) **Reestructuración general:** Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público. Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación. La ejecución de las obras de reestructuración queda siempre condicionadas al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que suponga incremento de la superficie construida.
- d) **Obras exteriores:** Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.
- e) **Obras de reconfiguración:** Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas. No podrán afectar a un volumen superior al del diez por 100 (10 por 100) del total del inmueble o edificio.

2.2. Obras de demolición:

1. Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) **Demolición total:** Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) **Demolición parcial:** Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

2.3. Obras de nueva edificación:

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) **Obras de sustitución:** Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) **Obras de Nueva Planta:** Son aquellas mediante las cuales se edifica sobre un solar libre de edificación.
- c) **Obras de ampliación:** Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
- d) **Obras especiales:** Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
 - 1) **Obras de reconstrucción:** Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas.

2) Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

3. *Otras actuaciones urbanísticas.*

1. A los efectos de esta ordenanza, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

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

1) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo no limitativo, las actuaciones siguientes:

2) Actuaciones temporales: Cuando su instalación haya de tener carácter no permanente y duración sometida a plazo o duración concreta.

4. *Obras de urbanización.*

Son aquellas actuaciones que tienen por objeto la transformación física del suelo en actuaciones integradas, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

5. *Obras ordinarias de urbanización.*

Son aquellas obras de urbanización, correspondientes a actuaciones asistemáticas, en los términos establecidos en la legislación urbanística. Tienen por objeto entre otros, los siguientes:

a) La ejecución de las redes públicas, que no impliquen obras de edificación, ni otras actuaciones urbanísticas.

b) La ejecución por la administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.

c) La adaptación de la vía pública a las condiciones establecidas por el Planeamiento Urbanístico.

6. *Actividades: implantación o modificación.*

Implantación de instalaciones y/o equipos para el desarrollo de actividades económicas, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales, de seguridad y sectoriales precisas para su correcto funcionamiento

7. *Primera ocupación de las obras de edificación.*

Inicio de la utilización de obras de edificación de nueva planta o de reestructuración general de un edificio existente conforme a su título habilitante urbanístico y la documentación técnica vinculada a él en cada momento de la ejecución de las obras.

8. *Funcionamiento de las actividades.*

Inicio del ejercicio y desarrollo de las actividades económicas conforme a su título habilitante urbanístico y la documentación técnica vinculada a él en cada momento del desarrollo de la actividad.

9. *Parcelación.*

Cualquier acto de división o segregación de terrenos salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

3B. Obras de edificación que requieren proyecto según la legislación de la edificación

1. *Objeto del Anexo.*

El objeto del presente Anexo concreta y define, según la Clasificación de Actuaciones urbanísticas del Anexo nº1, qué tipo de obras requieren de Proyecto Técnico de obras de edificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2 de la LOE, en adelante PT-LOE,

cuando sea necesaria su presentación junto con la solicitud de licencia o declaración responsable, en su caso, en el ámbito de aplicación de la presente Instrucción.

2. *Normativa aplicable.*

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece en su artículo 2.2 lo siguiente:

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:
 - A) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - B) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, 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.
 - C) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Dentro de cada apartado del Art.2.2 de la LOE se incluirán los siguientes tipos obras, empleando la terminología contenida en el Anexo 1. Se incluyen, a título orientativo y sin carácter limitativo, algunos ejemplos, en lo no expresamente indicado, se estará a la letra del art.2.2 para valorar la necesidad de proyecto técnico de obra de edificación.

- A. Obras de edificación de nueva construcción, se incluirán con la terminología del Anexo 1 las siguientes obras:

Obras de nueva planta, sustitución, especiales (reconstrucción, recuperación tipológica). Se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta
- B. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose como tales:
 - a. Las que tengan carácter de intervención total. Se incluirán:
 - Restauración general: cuando afecte a la totalidad del edificio, a la estructura del mismo o se trate de la recuperación de la disposición y ritmos originales de los huecos de toda la fachada.
 - Consolidación general: en todos los casos.
 - Reestructuración general y parcial: en todos los casos.
 - Exteriores: cuando incluyan la modificación de las líneas compositivas del edificio (impostas, cornisas, organización, tamaño y ritmo de los huecos, salientes y vuelos autorizados por encima de planta baja), la modificación del material de revestimiento de toda la fachada, la sustitución de la carpintería del edificio en toda la fachada (cuando se modifique el material, color o despiece existente) o el acristalamiento del conjunto de las terrazas del edificio
 - b. 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. Se incluyen las de los siguientes tipos:
 - 1) Composición general exterior:
 - Restauración: recuperación de disposición y ritmos originales de los huecos de fachada cuando afecten a más de una planta.
 - Reestructuración: escaleras e instalación de ascensores que afecten a la totalidad de la fachada exterior.

- Exteriores: instalación de marquesinas y la realización de pantallas acústicas y encapsulamiento de instalaciones cuando supongan una afección estructural al edificio y/o sean visibles desde la vía pública.
 - 2) Volumétrica:
 - Obras de ampliación: en todos los casos, salvo las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta (casetas de vigilancia, pérgolas, etc...)
 - 3) El conjunto del sistema estructural:
 - Consolidación: en todos los casos, salvo las consolidaciones de elementos aislados o puntuales que no supongan una modificación del sistema estructural, tales como refuerzo o sustitución de viguetas, vigas, pies derechos aislados y cargaderos.
 - Reestructuración: parcial e instalación de piscinas en cubiertas de edificios.
 - 4) Tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio:
 - Con cualquier obra que se realice, o incluso sin obras. A este respecto hay que aclarar que los usos son los indicados en la Ley de Ordenación de la Edificación, no los urbanísticos.
- C. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. En edificios protegidos, además de las indicadas anteriormente, requerirán proyecto de obras de edificación, las siguientes:
- a) Intervención total:
 - Restauración, conservación, rehabilitación y exteriores cuando tengan carácter general.
 - b) Otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3C. Actuaciones urbanísticas de reducido impacto ambiental

El art. 41 de la ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid establece que deben someterse a evaluación ambiental de actividades al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en el Anexo Quinto de la citada Ley. Según el art. 42.1 la competencia de la tramitación y resolución del procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades corresponde a los municipios.

Por otro lado, el art. 84.bis.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local establece que, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo si bien podrá exigirse una licencia u otro medio de control preventivo respecto a aquellas actividades económicas que, entre otras, por razones de protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación.

De acuerdo con lo anterior, se considera que son actuaciones urbanísticas de reducido impacto ambiental la implantación o modificación de las siguientes actividades y de las obras vinculadas a ellas, y que, por lo tanto, no requieren evaluación ambiental de actividades las que se relacionan a continuación haciendo referencia a diversos epígrafes del Anexo Quinto de la ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid:

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

No se incluirá las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica incluidas en el ámbito de aplicación de la declaración responsable.

15. Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles u otro medio de transporte.

No se incluirán los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos donde únicamente se instalen elementos o equipamientos sin incidencia medio ambiental, como instalación de componentes electrónicos y multimedia o reparación de lunas. 46 16. Instala-

ciones base de telefonía que operen con radiofrecuencia, únicamente las que excedan los límites del ámbito de aplicación de la declaración responsable.

16. Instalaciones base de telefonía que operen con radiofrecuencia.

Únicamente se incluirán las que excedan los límites del ámbito de aplicación de la declaración responsable.

17. Talleres de reparación de maquinaria en general.

No se incluirán los pequeños talleres de hasta 150 metros cuadrados en los que no se produzcan residuos peligrosos tales como aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, sellantes, ni aguas contaminadas con aceites o refrigerantes, etcétera. Tampoco se incluirán los talleres de reparación de artículos eléctricos para el hogar incluidas en el ámbito de aplicación de la declaración responsable. 18. Tintorerías y otros establecimientos similares no incluidos en otros anexos. No se incluirá al estar dentro del ámbito de aplicación de la declaración responsable. 20. Comercio y distribución al por menor de productos químicos, farmacéuticos, productos de droguería y perfumería, cuando se realicen operaciones de granelado, mezcla o envasado. No se incluirán cuando las operaciones de granelado, mezcla o envasado no sean seriadas, sino que respondan a una petición individualizada y no requieran instalaciones fijas para su realización. 23. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas y similares. No se incluirán las consultas médicas de diagnóstico ni los consultorios médicos con un máximo de tres profesionales sin quirófano, aparatos de rayos X (excepto los intraorales específicos de odontología o de idénticas características para otras aplicaciones), ni otros equipos de diagnóstico que empleen isótopos radiactivos, radiaciones electromagnéticas u otras que requieran protección especial del recinto donde se efectúan.

18. Tintorerías y otros establecimientos similares no incluidos en otros anexos.

No se incluirá al estar dentro del ámbito de aplicación de la declaración responsable.

20. Comercio y distribución al por menor de productos químicos, farmacéuticos, productos de droguería y perfumería, cuando se realicen operaciones de granelado, mezcla o envasado.

No se incluirán cuando las operaciones de granelado, mezcla o envasado no sean seriadas, sino que respondan a una petición individualizada y no requieran instalaciones fijas para su realización.

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

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

3D. Actividades, que de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de bases del régimen local deben estar sujetas a autorización previa por razones de orden, salud o seguridad públicas o protección del medio ambiente

1. La implantación o modificación de actividades con ocupantes con incapacidad para cuidarse por sí mismos o que precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación. Se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil de cero a tres años, y demás actividades incluidas en el uso hospitalario por el Documento Básico DB SI "Seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación.

2. La implantación o modificación de actividades de almacenamiento, fabricación e investigación de productos que por su potencial peligrosidad están sujetos a regulación específica, tales como productos químicos peligrosos, petrolíferos, explosivos, nucleares, farmacéuticos, fitosanitarios, pesticidas e insecticidas.

3. La implantación o modificación de actividades en las que se incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.

4. La implantación o modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios.

5. La implantación o modificación de actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riesgo medio en locales de edificios con otros usos.

6. La implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje.

7. La implantación o modificación de garajes-aparcamientos robotizados, los públicos y los privados con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados

8. La celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas en espacio abiertos con instalaciones o estructuras eventuales, desmontables o portátiles, salvo las autorizaciones extraordinarias previstas por la regulación sectorial de espectáculos públicos y actividades recreativas.

ANEXO 4

LICENCIA URBANÍSTICA

4A. Documentación a presentar

C. Documentación administrativa.

A.1. Con carácter general:

1. Documentación que acredite la identificación del Interesado. (DNI, o similar). Sólo para personas físicas, en caso de registro en papel. No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica, al haberse identificado mediante certificado digital.

2. En caso de personas jurídicas, acreditación de la personalidad jurídica (Copia de la escritura de constitución si se trata de sociedades mercantiles, contrato o estatutos si se trata de comunidades de bienes o cualquier otra forma asociativa).

3. En caso de actuar mediante representante legal:

— Documento acreditativo de la capacidad de representación legal, según los procedimientos establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo de las administraciones públicas.

— Documentación que acredite la identificación del Interesado. (DNI, o similar). No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica al haberse identificado mediante certificado digital.

4. Copia de las autorizaciones, y/o concesiones, cuando sean legalmente exigibles.

5. Acreditación del pago de la tasa municipal por prestación de servicios urbanísticos.

A.2. En caso de obras:

Los tributos y avales requeridos no son exigibles en el momento de la solicitud de licencia.

A.3. En caso de actuación que afecte a la vía pública o a otros bienes municipales con andamios, vallas, contenedores, sacos, grúas o acopio de materiales etc. o con la propia obra o implantación de actividad:

1. Acreditación de la obtención de la Autorización de ocupación o de obras en la vía pública (N.º de expediente de procedimiento, Referencia y n.º de la resolución de concesión) o, en su defecto, copia de la resolución de su concesión.

A.4. En caso de actuación que afecte al arbolado urbano:

1. Solicitud de licencia de tala o trasplante de arbolado conforme a lo exigido por el Servicio de Medio Ambiente.

2. Estudio de arbolado conforme a lo exigido por el Servicio de Medio Ambiente.

A.5. En caso de Actividades:

1. En caso de implantación o modificación de actividades:

1.1. Justificante del pago de la tasa por apertura de establecimientos de actividades, en caso de nueva apertura de establecimientos.

1.2. Justificante del pago de la tasa por funcionamiento de establecimientos de actividades de espectáculos públicos y/o actividades recreativas.

2. En caso de funcionamiento de actividades:

2.1. Justificante del pago de la tasa por funcionamiento de establecimientos de actividades de espectáculos públicos y/o actividades recreativas.

A.6. En caso de ser requerido legalmente:

1. Resolución o Informe del procedimiento de evaluación ambiental que legalmente corresponda o Documentación legalmente establecida para la obtención.

2. Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, cuando legalmente se requiera.

D. Documentación técnica y descriptiva de la actuación:

B.O. En caso de obras.

NOTA: La numeración de los apartados guarda relación directa con la indicada en los impresos normalizados y la documentación relacionada en los apartados BO1 y BO2 sólo es exigible en los casos de declaración responsable, por lo que no se relacionan en el Anexo 4A relativo a licencias urbanísticas y sí en el 4B relativo a declaraciones responsables.

B.O.3. En caso de Obras que requieren Proyecto Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE), según legislación urbanística:

1. Proyecto (Básico o Básico y de Ejecución) Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE), suscrito por técnico competente.

2. Proyectos parciales u otros documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas. (Art. 153.4 LSCM) cuando se requiera la aprobación de Programa de fases constructivas o Programa de autorización de partes autónomas.

3. Programa de fases constructivas (Art. 153.4 LSCM).

4. Programa de autorización por partes autónomas (Art. 153.5 LSCM).

B.O.4. En caso de obras que requieren PT-LOE, además de la anterior y según otra legislación sectorial:

1. En los casos previstos por el Real decreto ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes de los edificios, Certificado del proyectista de la existencia del Proyecto de instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente, cuando se requiera legalmente.

2. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición

3. Certificado del proyectista de la existencia del Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud en las obras de construcción

4. Certificado de habilitación colegial de los proyectistas.

5. Hojas de la Dirección facultativa: Dirección de obra y dirección de ejecución que legalmente proceda.

6. Certificado de viabilidad geométrica de técnico competente acreditada mediante su previo replanteo sobre el terreno en que haya de ejecutarse la obra que el autor defina, (artículo 7.1. de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación).

7. Cuestionario modelo CE1 de estadística de la edificación

B.O.5. En caso de Obras de edificación, en edificio existente, que afecte a fachadas:

1. Fotografías en color, del estado original de la fachada, y en su caso, imagen del estado reformado.

2. Estudio del conjunto de la fachada, y justificación del cumplimiento de los criterios generales de su composición.

3. En caso de instalaciones de climatización en fachada, justificación del cumplimiento de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente

B.O.6. En el caso de obras existentes que no estén amparadas por título habilitante previo:

1. Documentación relativa al alcance y descripción precisa de las obras que no han sido previamente objeto de título habilitante.

2. En caso de que las obras hayan sido ejecutadas después de la finalización del plazo en el que prescribe la acción de la administración para requerir su legalización, aportar pruebas válidas en derecho, relativas a la finalización de estas.

3. Certificado técnico, suscrito por técnico competente que garantice las condiciones de seguridad para el normal desarrollo de la actividad, en caso de implantación de actividad.

4. Compromiso de la inscripción en el Registro de la Propiedad las condiciones que se indiquen en la licencia a efectos de dar a conocer su situación urbanística a tenor de lo establecido en los artículos 65.1.d) y 67.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015).

B.P. En caso de actos preparatorios.

B.P.1. En caso de haber tramitado Actos Preparatorios para la solicitud o declaración de títulos habilitantes, N.º del Expediente de la tramitación de cualquiera de los siguientes documentos, o copia de la resolución o informe resultante.

1. Alineación oficial. (Obligatoria cuando sea preciso definir las alineaciones oficiales de las parcelas de la actuación).

2. Consulta urbanística común.

3. Consulta urbanística especial.

B.A. En caso de Actividades.

B.A.1. En caso de Implantación o modificación de actividades.

1. Proyecto Técnico o Memoria Técnica justificativa de la normativa técnica aplicable en materia de instalaciones de los edificios.

B.A.2. En caso de implantación o modificación de actividades que generen vertidos industriales a la red integral de saneamiento:

1. Impreso de identificación industrial, según Anexo I de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid, En el caso de que existan vertidos de aguas residuales industriales, de acuerdo con la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y Decreto 57/2005, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se deberán presentar los impresos de Identificación Industrial y solicitud de vertidos cuando proceda, que será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

2. Autorización de solicitud de vertido, según Anexo II de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid (para actividades incluidas en el Anexo 3) (Número de referencia de la resolución cuando esta haya sido emitida por el Ayuntamiento de Majadahonda, para las siguientes actividades:

2.1. Que generen vertidos en cantidad superior a 22.000 m³/año, así como aquellas que superen los 3.500 m³/año y que, por su tipo de actividad, se encuentren incluidas dentro del Anexo 3 del Decreto 57/2005.

2.2. Que consuman menos de 3.500 m³/año y utilicen en su proceso industrial productos, líquidos o sólidos, que deban ser eliminados a través de gestor autorizado, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y normas de desarrollo.

B.PO. En caso de Primera Ocupación.

B.PO.1. En caso de actuaciones que requieran Proyecto Técnico o Memoria Técnica:

1. Certificado final de las obras suscrito por la Dirección Facultativa de las obras y visado por el Colegio Oficial correspondiente, cuando así se exija reglamentariamente, o en su caso por la oficina de supervisión de proyectos.

2. Certificado suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se haga constar que los niveles de emisión e inmisión de ruido, no superan los límites marcados en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente de Majadahonda y demás normativa sectorial, al que se adjuntará plano de la cubierta del edificio, en el que se señale la maquinaria situada en la misma.

B.PO.2. En el caso de obras sujetas a control de la primera ocupación:

1. Acreditación de las direcciones facultativas de dirección de las obras y dirección de su ejecución visada por colegio oficial correspondiente, según la normativa específica sobre visado obligatorio.

2. Valoración definitiva del coste de ejecución material de la obra realizada, por capítulos, que incluirá el presupuesto de control de calidad, seguridad y salud y gestión de residuos de construcción y demolición, suscrito por la dirección facultativa.

3. Impreso de autoliquidación en el supuesto de que proceda del I.C.I.O, según lo establecido en el Artículo número 6 de la Ordenanza Fiscal n.º 5 de la diferencia entre el coste de ejecución material definitivo y el presupuesto inicialmente presentado.

4. Certificado de gestión de residuos conforme a lo establecido en la normativa aplicable a los efectos de solicitud de devolución de los avales presentados antes del inicio de las obras.

Para la solicitud de la devolución, ante el Ayuntamiento de la fianza o garantía financiera equivalente, el productor de los residuos de construcción y demolición deberá aportar la documentación que los justifique de acuerdo a los criterios fijados en el artículo 10.2 de la Orden 2726/2009 de 16 de julio de la Comunidad de Madrid.

En el caso en el que exista diferencia de volumen de los residuos estimados en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción o Demolición, incluido en la documentación de proyecto de Licencia de Obra Mayor, y el volumen real final de dichos residuos aportado por el productor de los mismos, será necesario un Certificado de la Dirección Facultativa de la obra que indique que el volumen de residuos final aportado para la devolución de la fianza es el real justificando la causa de la disparidad de valores.

5. Declaración Responsable complementaria suscrita por el promotor y el Director de las obras en el que se especifique que las obras ejecutadas se adecuan estrictamente a las condiciones establecidas en la licencia urbanística y que de haberse introducido modificaciones durante el curso de ejecución de los trabajos estas no son esenciales porque no desvirtúan ni alteran las condiciones urbanísticas, de seguridad y medioambientales establecidas en la licencia. Y que dichas variaciones, para conocimiento municipal son descritas y adjuntadas a la documentación gráfica para su valoración e incorporación al procedimiento de declaración responsable de la Licencia que se tramita.

6. Relación de modificaciones realmente ejecutadas, con su descripción, e indicación del documento del proyecto del proyecto que se modifique sobre el que se sirvió de base para la concesión de la licencia (memoria, presupuesto, pliego o planos), con indicación del archivo electrónico que corresponda y la documentación a la que referencia esta relación.

B.PO.3. En el caso de OBRAS que requieren Proyecto Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE) además de lo anterior:

1. Declaración de alteración catastral correspondiente, en su caso de alteración catastral de bienes catastrales.

2. Declaración responsable de inicio de obras en impreso normalizado.

3. Plano de la cubierta del edificio, en el que se señale la maquinaria situada en la misma, y un certificado suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se haga constar que los niveles de emisión e inmisión de ruido, no superan los límites marcados en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente de Majadahonda y demás normativa sectorial.

4. Libro del edificio, cuando sea preceptivo, suscrito por director facultativo de las obras, en su caso, según dispone la Ley de Ordenación de la Edificación y la Ley 2/1999 de la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.

5. Calificación definitiva, en caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

6. Acreditación del depósito de la garantía, aval o fianza de la correcta ejecución de las obras en relación a los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y vía pública, previa al inicio de las obras.

7. Justificación de las dotaciones mínimas obligatorias de la edificación entre ellas las siguientes:

7.1. Plazas de garaje aparcamiento

7.2. Recogida neumática de basuras, cuando el edificio se encuentre en una zona en la que exista red operativa para tal tipo de recogida.

8. Documento acreditativo que se han realizado las cesiones correspondientes cuando así lo imponga el planeamiento o gestión urbanística. Igualmente deberán acreditar que el ámbito en el que se desarrolla su promoción se encuentra recibida por la Administración Municipal o actuante.

9. Documento que acredite que los pasos de vehículos y/o de bomberos de la promoción están solicitados ante el órgano municipal correspondiente.

10. Ficha simplificada de implantación de bloques, portales de acceso y número de viviendas por planta, siguiendo el modelo y formato del Anexo normalizado.

11. Documento acreditativo expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en el que se haga constar la presentación del correspondiente Proyecto Técnico y del Certificado o Boletín de Instalación de que éste, se ajusta al Proyecto Técnico. (Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero), cuando sea legalmente exigible.

12. En el caso de actuaciones sobre edificios sujetos a protección patrimonial y que durante el curso de los trabajos hayan alterado o modificado las condiciones establecidas en los dictámenes previos del órgano de protección correspondiente, deberán acreditar que cuentan con dictámenes favorables para la solución finalmente ejecutada.

13. En caso de implantación o modificación de las instalaciones fijas de los edificios, tanto en obra nueva como en obras en los edificios, cuando sea exigible reglamentariamente, acreditación del registro autonómico correspondiente, o en su caso mediante certificación de un Organismo de Control Autorizado (OCA) o de una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI) competente:

- Instalaciones de Protección Contra Incendios.
- Instalaciones eléctricas no industriales conectadas a una alimentación en baja tensión (iluminación, elevación, ...).
- Instalaciones térmicas de los edificios (climatización, ventilación, producción de energía...).
- Instalaciones receptoras de gas.
- Instalaciones interiores de suministro de agua.
- Otras instalaciones cuando se requiera reglamentariamente.

B.FA. En caso de funcionamiento de actividades.

B.FA.1. En caso de funcionamiento de actividades, en su caso, además de lo anterior:

1. Comunicación del inicio de actividad cuando este no coincida con la fecha de la presentación de la declaración responsable, en su caso.

2. Autorizaciones requeridas legalmente para su puesta en funcionamiento.

3. Acreditación de haber presentado el Plan de Autoprotección, en caso de ser legalmente exigible. (R.D. 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección).

4. Seguro de responsabilidad civil, según sea exigible legalmente.

5. Documentación acreditativa del alta en el Registro de Identificación industrial, en los siguientes casos (Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid):

5.1. Documento de identificación industrial y el de Autorización de vertidos:

a) Empresas que generen vertidos en cantidad superior a 22.000 m³/año, así como aquéllas que superen los 3.500 m³/año y que, por su tipo de actividad, se encuentren incluidas dentro del Anexo 3 del Decreto 57/2005.

b) Empresas que consuman menos de 3.500 m³/año y utilicen en su proceso industrial productos, líquidos o sólidos, que deban ser eliminados a través de gestor autorizado, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y normas de desarrollo.

5.2. Únicamente documento de identificación industrial:

a) Resto de empresas.

B.FA.2. En caso de funcionamiento de actividades de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, además de lo anterior:

1. Ficha técnica del local o establecimiento o establecimiento con arreglo al modelo que figura como Anexo III del presente Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

2. Certificado del técnico competente, acreditativo de que las instalaciones del local, recinto y establecimiento se han realizado bajo su dirección, ajustándose a las condiciones y prescripciones de la previa licencia municipal correspondiente, así como a las previstas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el presente Decreto, en las correspondientes Ordenanzas Municipales y demás normativa de aplicación.

3. 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.

4. Solicitud del cartel identificativo (Orden 434/1999, de 12 de marzo, de la Consejería de Presidencia, por la que se aprueba el modelo de cartel identificativo de los locales y recintos de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público)

5. Contrato de seguro, en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación, y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, 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. Se podrá aportar la póliza o un certificado original conforme al modelo que se acompaña junto con el recibo de pago.

6. 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. En su caso.

7. Contrato de mantenimiento y limpieza de la campana extractora, conductos y filtros con una periodicidad mínima de seis meses (en su caso).

4B. Régimen específico de las licencias urbanísticas según el tipo de actuación

1. Licencia de obras de edificación.

1.1. Definición.

Es un acto administrativo reglado por el que el órgano municipal competente habilita a la persona interesada a ejecutar una obra que legalmente, y según lo previsto en esta Ordenanza, requieran para su habilitación autorización previa municipal.

La correspondiente resolución expresará el objeto, las condiciones y los plazos para su ejecución conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Licencia de actividad

2.1. Definición.

Es un acto administrativo reglado por el que el órgano municipal competente habilita a la persona interesada para la apertura de establecimientos en los que se implantan, o se modifican, actividades económicas sujetas a autorización previa municipal.

La correspondiente resolución expresará el objeto, las condiciones y los plazos para su ejercicio o funcionamiento conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

3. Licencia de funcionamiento de actividades.

3.1. Definición.

Es un acto administrativo reglado por el que el órgano municipal competente habilita a la persona interesada para el ejercicio, funcionamiento o primera utilización de un establecimiento en los que se implantan o se modificación implantaciones de actividades económicas sujetas a autorización previa municipal.

Su alcance se limita a la comprobación del cumplimiento de las condiciones previstas en la licencia de actividad previamente concedida.

3.2. Actuaciones sujetas a licencia de funcionamiento.

La obtención de la licencia de funcionamiento de actividades será exigible cuando así lo determine la normativa sectorial y en las actividades incluidas en el art. 41.3 de esta ordenanza. En estos casos, la solicitud vendrá acompañada de la documentación prevista en el Anexo 4

3.3. Eficacia.

La licencia de funcionamiento de actividades se otorgará sin perjuicio y a reserva de las restantes autorizaciones o concesiones administrativas exigibles, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

La licencia de licencia de funcionamiento de actividades 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.

4. Licencias urbanísticas para talas de arbolado.

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.

Las medidas compensatorias se harán efectivas con carácter previo a la ejecución de la tala, trasplante o apeo autorizado quedando condicionada suspensivamente, tanto la licencia de tala como cualquier otro título habilitante, al cumplimiento de dichas medidas compensatorias.

5. *Licencias de actuaciones provisionales o de carácter temporal.*

5.1. Definición de los actos provisionales o de carácter temporal.

Son actuaciones provisionales las definidas en la legislación urbanística. A los efectos de esta Ordenanza, son actuaciones de carácter temporal, las definidas por el planeamiento que finalizan en un plazo de tiempo o condición concreta.

6. *Licencias de parcelación.*

6.1. Definición.

Se consideran actos de parcelación urbanística con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

6.2. Actos de parcelación rústica.

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

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

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

6.3. Actos de parcelación urbanística.

Tienen la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

6.4. Actos sujetos a licencia de parcelación.

Están sujetos a previa licencia municipal los actos de parcelación rústica y urbanística, excepto cuando hayan sido incluidos en un Proyecto de Reparcelación o se trate de actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

A efectos de la actualización del Catastro municipal, en el plazo de dos meses desde la concesión de la licencia, se deberá aportar, en la Oficina municipal del Catastro, copia de la licencia una vez concedida y de su documentación técnica.

6.5. Efectos.

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

7. *Licencia de obras ordinarias de urbanización.*

7.1. Definición.

Es un acto administrativo reglado por el que el órgano municipal competente habilita a la persona interesada para la ejecución de obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiera la consideración de solar no incluidas en un Proyecto de Urbanización de actuación integrada que impliquen movimientos de tierras, excavaciones, explanaciones y terraplenados en cualquier clase de suelo que no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación, o construcción autorizado o de actuaciones que puedan habilitarse por declaración responsable.

ANEXO 5

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Anexo 5A. Documentación a presentar

Documentación a presentar junto al impreso normalizado de declaración responsable urbanística, con carácter enunciativo, no limitativo; acumulativo en función de las características de la actuación:

E. Documentación administrativa.

A.1. Con carácter general:

6. Documentación que acredite la identificación del Interesado. (DNI, o similar). Sólo para personas físicas, en caso de registro en papel. No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica, al haberse identificado mediante certificado digital.

7. En caso de personas jurídicas, acreditación de la personalidad jurídica (Copia de la escritura de constitución si se trata de sociedades mercantiles, contrato o estatutos si se trata de comunidades de bienes o cualquier otra forma asociativa).

8. En caso de actuar mediante representante legal:

8.1. Documento acreditativo de la capacidad de representación legal, según los procedimientos establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo de las administraciones públicas.

8.2. Documentación que acredite la identificación del Interesado. (DNI, o similar). No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica al haberse identificado mediante certificado digital.

9. Copia de las autorizaciones, y/o concesiones, cuando sean legalmente exigibles. (26).

10. Acreditación del pago de la tasa municipal por prestación de servicios urbanísticos.

A.2. En caso de obras, otras actuaciones urbanísticas y actuaciones de publicidad exterior, tributos y avales legalmente requeridos:

1. Acreditación de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), en caso de obras.

2. Aval o garantía de ejecución simultánea de obras de edificación y urbanización, cuando proceda.

A.3. En caso de actuación que afecte a la vía pública o a otros bienes municipales con andamios, vallas, contenedores, sacos, grúas o acopio de materiales etc., o con la propia obra o implantación de actividad:

1. Acreditación de la obtención de la Autorización de ocupación o de obras en la vía pública (Nº de expediente de procedimiento, Referencia y nº de la resolución de concesión) o, en su defecto, copia de la resolución de su concesión.

A.4. En caso de actuación que afecte al arbolado urbano:

1. Acreditación de la obtención de la Licencia de tala, trasplante o apeo que proceda (Nº de expediente de procedimiento, Referencia y nº de la resolución de concesión) o, en su defecto, copia de la resolución de su concesión.

A.5. En caso de Actividades:

3. En caso de implantación o modificación de actividades:

3.1. Justificante del pago de la tasa por apertura de establecimientos de actividades, en caso de nueva apertura de establecimientos.

3.2. Justificante del pago de la tasa por funcionamiento de establecimientos de actividades de espectáculos públicos y/o actividades recreativas.

4. En caso de funcionamiento de actividades:

4.1. Justificante del pago de la tasa por funcionamiento de establecimientos de actividades de espectáculos públicos y/o actividades recreativas.

A.6. En caso de ser requerido legalmente:

1. Resolución o Informe del procedimiento de evaluación ambiental que legalmente corresponda o Documentación legalmente establecida para la obtención.

2. Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, cuando legalmente se requiera.

A.IO. Inicio de obras.

A.IO.1. En el caso de inicio de obras que hayan sido objeto de licencia de obras:

1. Acreditación de haber registrado el aval de reposición de la vía pública, en su caso
2. Acreditación de haber registrado el aval de gestión de residuos de construcción y/o demolición, en su caso
3. Acreditación de haber registrado el aval de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en su caso
4. Acreditación del pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que proceda
5. Acreditación de haber registrado otro tipo de aval requerido en la licencia.
6. Acreditación de haber efectuado a favor del Patrimonio Municipal del Suelo los importes requeridos en la licencia.

F. Documentación técnica y descriptiva de la actuación.

BO. Obras.

BO.1. En caso de obras que no requieren Proyecto Técnico, ni Memoria Técnica:

1. Documentación descriptiva de la actuación.
2. Presupuesto de las obras

BO.2. En caso de obras que requieren Proyecto Técnico distinto al PT-LOE o Memoria Técnica:

1. Memoria Técnica o Proyecto Técnico, distinto al PT-LOE, firmada por técnico competente.

BO.3. En caso de obras que requieren Proyecto Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE), según legislación urbanística

1. Proyecto (Básico y de ejecución) Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE), suscrito por técnico competente.
2. Proyectos parciales u otros documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas. (Art. 153.4 LSCM) cuando se requiera la aprobación de Programa de fases constructivas o Programa de autorización de partes autónomas.
3. Programa de fases constructivas (Art. 153.4 LSCM).
4. Programa de autorización por partes autónomas (Art. 153.5 LSCM).

BO.4. En caso de obras que requieren Proyecto Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE), según legislación sectorial:

1. En los casos previstos por el Real decreto ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes de los edificios, Certificado del proyectista de la existencia del Proyecto de instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente, cuando se requiera legalmente.
2. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.
3. Certificado del proyectista de la existencia del Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
4. Certificado de habilitación colegial de los proyectistas.
5. Hojas de la Dirección facultativa: Dirección de obra y dirección de ejecución que legalmente proceda.
6. Certificado de viabilidad geométrica de técnico competente acreditada mediante su previo replanteo sobre el terreno en que haya de ejecutarse la obra que el autor defina, (artículo 7.1 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación).
7. Cuestionario modelo CE1 de estadística de la edificación.

BO.5. En caso de obras de edificación, en edificio existente, que afecte a fachadas:

1. Fotografías en color, del estado original de la fachada, y en su caso, imagen del estado reformado.
2. Estudio del conjunto de la fachada, y justificación del cumplimiento de los criterios generales de su composición.
3. En caso de instalaciones de climatización en fachada, justificación del cumplimiento de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

BO.6. En el caso de obras existentes que no estén amparadas por título habilitante previo:

1. Documentación relativa al alcance y descripción precisa de las obras que no han sido previamente objeto de título habilitante.

2. En caso de que las obras hayan sido ejecutadas después de la finalización del plazo en el que prescribe la acción de la administración para requerir su legalización, aportar pruebas válidas en derecho, relativas a la finalización de estas.

3. Certificado técnico, suscrito por técnico competente que garantice las condiciones de seguridad para el normal desarrollo de la actividad, en caso de implantación de actividad.

4. Acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad la circunstancia de la situación fuera de ordenación a asimilada a esta según proceda conforme a lo establecido en esta Ordenanza.

BP. En caso de haber tramitado actos preparatorios a los títulos habilitantes urbanísticos.

B.P.1. En caso de haber tramitado Actos Preparatorios para la solicitud o declaración de títulos habilitantes, N^o del Expediente de la tramitación de cualquiera de los siguientes documentos, o copia de la resolución o informe resultante.

4. Alineación oficial. (Obligatoria cuando sea preciso definir las alineaciones oficiales de las parcelas de la actuación).

5. Consulta urbanística común.

6. Consulta urbanística especial.

B.A. Actividades.

B.A.1. En caso de implantación o modificación de actividades.

2. Proyecto Técnico o Memoria Técnica justificativa de la normativa técnica aplicable en materia de instalaciones de los edificios.

B.A.2. En caso de implantación o modificación de actividades que generen vertidos industriales a la red integral de saneamiento:

3. Impreso de identificación industrial, según Anexo I de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid, En el caso de que existan vertidos de aguas residuales industriales, de acuerdo con la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y Decreto 57/2005, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se deberán presentar los impresos de Identificación Industrial y solicitud de vertidos cuando proceda, que será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

4. Autorización de solicitud de vertido, según Anexo II de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid (para actividades incluidas en el Anexo 3) (Número de referencia de la resolución cuando esta haya sido emitida por el Ayuntamiento de Majadahonda, para las siguientes actividades:

4.1. Que generen vertidos en cantidad superior a 22.000 m³/año, así como aquellas que superen los 3.500 m³/año y que, por su tipo de actividad, se encuentren incluidas dentro del Anexo 3 del Decreto 57/2005.

4.2. Que consuman menos de 3.500 m³/año y utilicen en su proceso industrial productos, líquidos o sólidos, que deban ser eliminados a través de gestor autorizado, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y normas de desarrollo.

B.P.O. Primera ocupación.

B.PO.1. En caso de actuaciones que requieran Proyecto Técnico o Memoria Técnica:

3. Certificado final de las obras suscrito por la Dirección Facultativa de las obras y visado por el Colegio Oficial correspondiente, cuando así se exija reglamentariamente, o en su caso por la oficina de supervisión de proyectos.

4. Certificado suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se haga constar que los niveles de emisión e inmisión de ruido, no superan los límites marcados en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente de Majadahonda y demás normativa sectorial, al que se adjuntará plano de la cubierta del edificio, en el que se señale la maquinaria situada en la misma.

B.PO.2. En el caso de obras sujetas a control de la primera ocupación:

7. Acreditación de las direcciones facultativas de dirección de las obras y dirección de su ejecución visada por colegio oficial correspondiente, según la normativa específica sobre visado obligatorio.

8. Valoración definitiva del coste de ejecución material de la obra realizada, por capítulos, que incluirá el presupuesto de control de calidad, seguridad y salud y gestión de residuos de construcción y demolición, suscrito por la dirección facultativa.

9. Impreso de autoliquidación en el supuesto de que proceda del I.C.I.O, según lo establecido en el Artículo número 6 de la Ordenanza Fiscal nº 5 de la diferencia entre el coste de ejecución material definitivo y el presupuesto inicialmente presentado.

10. Certificado de gestión de residuos conforme a lo establecido en la normativa aplicable a los efectos de solicitud de devolución de los avales presentados antes del inicio de las obras.

Para la solicitud de la devolución, ante el Ayuntamiento de la fianza o garantía financiera equivalente, el productor de los residuos de construcción y demolición deberá aportar la documentación que los justifique de acuerdo a los criterios fijados en el artículo 10.2 de la Orden 2726/2009 de 16 de julio de la Comunidad de Madrid.

En el caso en el que exista diferencia de volumen de los residuos estimados en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción o Demolición, incluido en la documentación de proyecto de Licencia de Obra Mayor, y el volumen real final de dichos residuos aportado por el productor de los mismos, será necesario un Certificado de la Dirección Facultativa de la obra que indique que el volumen de residuos final aportado para la devolución de la fianza es el real justificando la causa de la disparidad de valores.

11. Declaración Responsable complementaria suscrita por el promotor y el Director de las obras en el que se especifique que las obras ejecutadas se adecuan estrictamente a las condiciones establecidas en la licencia urbanística y que de haberse introducido modificaciones durante el curso de ejecución de los trabajos estas no son esenciales porque no desvirtúan ni alteran las condiciones urbanísticas, de seguridad y medioambientales establecidas en la licencia. Y que dichas variaciones, para conocimiento municipal son descritas y adjuntadas a la documentación gráfica para su valoración e incorporación al procedimiento de declaración responsable de la Licencia que se tramita.

12. Relación de modificaciones realmente ejecutadas, con su descripción, e indicación del documento del proyecto del proyecto que se modifique sobre el que se sirvió de base para la concesión de la licencia (memoria, presupuesto, pliego o planos), con indicación del archivo electrónico que corresponda y la documentación a la que referencia esta relación.

B.PO.3. En el caso de obras que requieren Proyecto Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE) además de lo anterior:

14. Declaración de alteración catastral correspondiente, en su caso de alteración catastral de bienes catastrales.

15. Declaración responsable de inicio de obras en impreso normalizado.

16. Plano de la cubierta del edificio, en el que se señale la maquinaria situada en la misma, y un certificado suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se haga constar que los niveles de emisión e inmisión de ruido, no superan los límites marcados en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente de Majadahonda y demás normativa sectorial.

17. Libro del edificio, cuando sea preceptivo, suscrito por director facultativo de las obras, en su caso, según dispone la Ley de Ordenación de la Edificación y la Ley 2/1999 de la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.

18. Calificación definitiva, en caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

19. Acreditación del depósito de la garantía, aval o fianza de la correcta ejecución de las obras en relación a los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y vía pública, previa al inicio de las obras.

20. Justificación de las dotaciones mínimas obligatorias de la edificación entre ellas las siguientes:

20.1. Plazas de garaje aparcamiento

20.2. Recogida neumática de basuras, cuando el edificio se encuentre en una zona en la que exista red operativa para tal tipo de recogida.

21. Documento acreditativo que se han realizado las cesiones correspondientes cuando así lo imponga el planeamiento o gestión urbanística. Igualmente deberán acreditar que el ámbito en el que se desarrolla su promoción se encuentra recibida por la Administración Municipal o actuante.

22. Documento que acredite que los pasos de vehículos y/o de bomberos de la promoción están solicitados ante el órgano municipal correspondiente.

23. Ficha simplificada de implantación de bloques, portales de acceso y número de viviendas por planta, siguiendo el modelo y formato del Anexo normalizado.

24. Documento acreditativo expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en el que se haga constar la presentación del correspondiente Proyecto Técnico y del Certificado o Boletín de Instalación de que éste, se ajusta al Proyecto Técnico. (Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero), cuando sea legalmente exigible.

25. En el caso de actuaciones sobre edificios sujetos a protección patrimonial y que durante el curso de los trabajos hayan alterado o modificado las condiciones establecidas en los dictámenes previos del órgano de protección correspondiente, deberán acreditar que cuentan con dictámenes favorables para la solución finalmente ejecutada.

26. En caso de implantación o modificación de las instalaciones fijas de los edificios, tanto en obra nueva como en obras en los edificios, cuando sea exigible reglamentariamente, acreditación del registro autonómico correspondiente, o en su caso mediante certificación OCA o EICI competente:

- Instalaciones de Protección Contra Incendios.
- Instalaciones eléctricas no industriales conectadas a una alimentación en baja tensión (iluminación, elevación, ...).
- Instalaciones térmicas de los edificios (climatización, ventilación, producción de energía...).
- Instalaciones receptoras de gas.
- Instalaciones interiores de suministro de agua.
- Otras instalaciones cuando se requiera reglamentariamente.

BFA. En caso de funcionamiento de actividades.

B.FA.1. En caso de funcionamiento de actividades, en su caso, además de lo anterior:

6. Comunicación del inicio de actividad cuando este no coincida con la fecha de la presentación de la declaración responsable, en su caso.

7. Autorizaciones requeridas legalmente para su puesta en funcionamiento.

8. Acreditación de haber presentado el Plan de Autoprotección, en caso de ser legalmente exigible. (R.D. 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección)

9. Seguro de responsabilidad civil, según sea exigible legalmente.

10. Documentación acreditativa del alta en el Registro de Identificación industrial, en los siguientes casos (Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid):

10.1. Documento de identificación industrial y el de Autorización de vertidos:

- c) Empresas que generen vertidos en cantidad superior a 22.000 m³/año, así como aquéllas que superen los 3.500 m³/año y que, por su tipo de actividad, se encuentren incluidas dentro del Anexo 3 del Decreto 57/2005.
- d) Empresas que consuman menos de 3.500 m³/año y utilicen en su proceso industrial productos, líquidos o sólidos, que deban ser eliminados a través de gestor autorizado, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y normas de desarrollo.

10.2. Únicamente documento de identificación industrial:

- b) Resto de empresas.

B.FA.2. En caso de funcionamiento de actividades de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, además de lo anterior:

8. Ficha técnica del local o establecimiento o establecimiento con arreglo al modelo que figura como Anexo III del presente Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

9. Certificado del técnico competente, acreditativo de que las instalaciones del local, recinto y establecimiento se han realizado bajo su dirección, ajustándose a las condiciones

y prescripciones de la previa licencia municipal correspondiente, así como a las previstas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el presente Decreto, en las correspondientes Ordenanzas Municipales y demás normativa de aplicación.

10. 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.

11. Solicitud del cartel identificativo (Orden 434/1999, de 12 de marzo, de la Consejería de Presidencia, por la que se aprueba el modelo de cartel identificativo de los locales y recintos de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público).

12. Contrato de seguro, en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación, y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, 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. Se podrá aportar la póliza o un certificado original conforme al modelo que se acompaña junto con el recibo de pago.

13. 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. En su caso.

14. Contrato de mantenimiento y limpieza de la campana extractora, conductos y filtros con una periodicidad mínima de seis meses (en su caso).

B.U. Otras actuaciones urbanísticas.

B.U.1. En caso de otras actuaciones urbanísticas: vallado de obras.

1. Documentación técnica descriptiva de la actuación, con el siguiente contenido mínimo: Planos del alzado del estado actual y reformado en su caso, en los que se acoten las alturas del vallado respecto de la calle o del terreno natural de la parcela, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 6.2.24, "Vallados de solares y parcelas" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

B.U.2. En caso de otras actuaciones urbanísticas: grúas auxiliares a las obras de edificación:

1. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica complementaria MIE-AEM-2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento referente a grúas torre desmontables para obras o Reglamento Técnico en vigor que le sea de aplicación.

2. Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, 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.

3. Póliza de seguros en vigor con cobertura total de cualquier género de accidentes que puedan producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, o Certificado de compañía de seguros en el que se exprese que la póliza de seguro cubre los posibles riesgos y daños derivados del uso de la grúa durante el tiempo que duren las obras, por una cuantía mínima de acuerdo a lo dispuesto en el artículo número 6 de la Instrucción Técnica Complementaria del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento referente a grúas torre desmontables para obras o Reglamento Técnico en vigor que le sea de aplicación.

4. Certificación de puesta en marcha o, al menos, la solicitud de Registro de la Instalación, ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas (Consejería de Economía y Hacienda).

5. Plano de ubicación de la grúa en la parcela o en el entorno de la actuación principal, describiendo el área de barrido.

B.U.3. En caso de instalación de andamios, apeos, o instalaciones de descuelgue vertical:

1. Proyecto de montaje, uso, mantenimiento y conservación de andamio suscrito por Técnico competente, cuando sea legalmente exigible.

2. Acreditación de la dirección facultativa, cuando proceda

3. Póliza de seguro actualizada con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir la instalación del andamio o los medios precisos para el descuelgue vertical y su estancia en obra.

B.PT. Parcelación de terrenos.

B.PT.1. En el caso de parcelación de terrenos:

1. Proyecto descriptivo suscrito por técnico competente de la agrupación de las parcelas, con información del estado original y estado reformado tras la parcelación, segregación o división de terrenos.

2. Nota simple registral de cada una de las parcelas afectadas por la parcelación.

B.IO. Inicio de obras.

B.IO.1. En el caso de inicio de obras que hayan sido objeto de licencia de obras:

1. Acreditación de las direcciones facultativas de dirección de las obras y dirección de su ejecución visada por colegio oficial correspondiente, según la normativa específica sobre visado obligatorio.

Anexo 5B. Documentación a poseer en el momento de comprobación material, correspondiente al control posterior de actividades y a comunicar en el momento de finalización de obras y/o inicio de actividad

La persona titular de la Actividad sujeta a Declaración Responsable, en el momento de la Comprobación Material correspondiente al Control Posterior, debe comunicar la finalización de las Obras y/o el inicio de la Actividad, cuando alguna de ellas no se produzca en el momento de presentación de la Declaración Responsable. A dicha comunicación se deberá adjuntar la siguiente documentación:

En cualquier caso, la documentación requerida para la presentación de la declaración responsable, además de la indicada en los siguientes apartados, mencionados en el Anexo 3B, según la naturaleza de la actuación, en cada caso:

B.PO.1. En caso de actuaciones que requieran Proyecto Técnico o Memoria Técnica.

B.PO.2. En caso de obras.

B.PO.3. En caso de obras de edificación que requieren Proyecto Técnico de Obras de Edificación.

B.FA.1. En caso de funcionamiento de actividades.

B.FA.2. En caso de funcionamiento de actividades de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Anexo 5C. Relación de deficiencias de carácter esencial y no esenciales

5C1. Deficiencias de carácter esencial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 60.1 de la Ordenanza, se consideran deficiencias esenciales las relacionadas a continuación con carácter enunciativo no limitativo.

1. En materia urbanística:

1.1. La incompatibilidad del uso urbanístico con la normativa aplicable.

1.2. Usos y actividades distintas de lo realmente habilitado mediante el título habilitante urbanístico habilitante cuando supongan modificación sustancial del mismo.

1.3. La falta de habilitación de una actuación urbanística conforme al título habilitante urbanístico establecido legalmente

1.4. Las que afecten a las condiciones de las edificaciones que suponen modificación sustancial del título habilitante conforme a lo establecido en el art. 15 de esta Ordenanza:

a) Variaciones en el ejercicio de las actividades previamente habilitadas que alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en la parcela, inmueble o local.

b) Variaciones durante la ejecución de las obras que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas y/o locales, a las condiciones de seguridad o a la estética en el caso de obras en áreas o elementos protegidos.

2. En materia de seguridad:

2.1. El número de salidas y/o anchos (puertas-escaleras-pasillos) insuficiente conforme a la normativa de aplicación.

2.2. Cuando en la inspección realizada, con la modificación de mobiliario, escenarios, superficie ocupada, dimensiones de la barra y demás circunstancias se constata un incremento de aforo que da lugar a deficiencias esenciales por número de salidas, anchos (puertas-escaleras pasillos) y/o inviabilidad urbanística.

2.3. Las longitudes de los recorridos de evacuación que excedan de los máximos establecidos por la normativa de aplicación o cuando no cumplan las condiciones que para los mismos se fija en la anterior normativa, incluidas las condiciones para su consideración como alternativos.

2.4. Los locales destinados a la preparación de alimentos clasificados por el Código Técnico de la Edificación (CTE, en adelante) como locales de riesgo especial por la potencia de elementos susceptibles de generar ignición y que no están compartimentados adecuadamente o no cuentan con una instalación de extinción automática.

2.5. La inexistencia de control de humos y/o instalación automática de extinción, cuando sea necesaria conforme a la normativa de aplicación.

2.6. En los garajes, la falta de sistema de ventilación y/o la falta de instalación de control de humo de incendio conforme a lo establecido en el CTE.

3. En materia de medio ambiente:

3.1. Cuando una actividad o instalación deba realizar, en los términos establecidos en la reglamentación municipal de medio ambiente:

a) La evacuación a la atmósfera de gases, humos y/o olores por chimenea y la ausencia de ésta produzca que su emisión perjudique el ambiente del interior de una vivienda o lugar de trabajo.

b) La falta de chimenea/s en actividades industriales cuando sea preceptiva. En el caso de las chimeneas, no se diferencia entre actividades industriales y no industriales, sino en su afección sobre una vivienda o lugar de trabajo en todos aquellos casos en los que la chimenea es exigible por la ordenanza.

3.2. Cuando la deficiencia suponga la transmisión, durante el periodo nocturno, de niveles sonoros, por parte de la actividad a una vivienda acústicamente colindante, superiores en 7 dBA a los establecidos por la normativa aplicable en la materia, causados por elementos o instalaciones inherentes al funcionamiento de la actividad desarrollada.

5C2. Deficiencias de carácter no esencial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 61.1 de la Ordenanza, se consideran deficiencias esenciales las relacionadas a continuación con carácter enunciativo no limitativo:

1. Las que afecten a las condiciones de las edificaciones que NO suponen modificación sustancial del título habilitante conforme a lo establecido en esta ordenanza.

ANEXO 6

COMUNICACIONES

Documentación a presentar en el momento de presentación de Comunicaciones normalizadas relativas a actuaciones urbanísticas

Documentación a presentar junto al impreso normalizado de Comunicaciones, con carácter enunciativo, no limitativo; acumulativo en función de las características de la actuación:

G. Documentación administrativa.

De entre todos los tipos de documentación determinados, se requerirán los siguientes:

A.1. Con carácter general.

11. Documentación que acredite la identificación del Interesado. (DNI, o similar). Sólo para personas físicas, en caso de registro en papel. No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica, al haberse identificado mediante certificado digital.

12. Copia de la escritura de constitución si se trata de sociedades mercantiles, contrato o estatutos si se trata de comunidades de bienes o cualquier otra forma asociativa y, en su caso, documento acreditativo de la representación. No es necesario en caso de registro telemático por Sede electrónica y que esta haya sido dada de alta en la citada sede.

13. Documentación que acredite la personalidad del representante del Declarante. (DNI, o similar).

14. Poder acreditativo de la representación, si el declarante actúa a través de representante.

15. Copia de las autorizaciones, y/o concesiones, cuando sean legalmente exigibles.

16. Acreditación del pago de la tasa municipal por prestación de servicios urbanísticos.

A.2. En caso de cambio de titularidad de Licencia o Declaración Responsable:

1. Documento público o privado que acredite la transmisión del derecho o de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, como por ejemplo:

- Escritura de compra-venta.
- Contrato de alquiler.
- Documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” que justifique la transmisión.

2. Documento que acredite la nueva dirección facultativa, en su caso.

3. Aval o garantía constituidos por el nuevo titular, en sustitución de los que hubiera formalizado el anterior titular, cuando proceda.

A.3. En caso de cambio de titularidad de Licencia o Declaración Responsable de Actividades de Espectáculos Públicos o Actividades Recreativas, además:

1. Contrato de seguro obligatorio, en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación, y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, 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. Preferentemente mediante certificado de la compañía de seguros, o, en su defecto, mediante copia del contrato de seguro, que tiene contratado el seguro obligatorio sin franquicia, que está vigente y al corriente de pago.

2. Contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios.

3. Ficha técnica del local o establecimiento o establecimiento con arreglo al modelo que figura como Anexo III del presente Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, para la solicitud de la actualización de datos del Cartel identificativo.

A.4. En caso de cambio de denominación social:

1. Escritura de cambio de denominación social.

ANEXO 7

CONTENIDO MÍNIMO DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Anexo 7A. Proyecto Técnico de Obras de Edificación (PT-LOE)

1. *Actuaciones que requieren PT-LOE.*

El Proyecto técnico de obras de edificación (PTOE), que se requerirá en los casos en que se den simultáneamente las dos condiciones siguientes:

1. Que las obras, de nueva planta o de intervención en edificio existente, estén sujetas a proyecto técnico de acuerdo con lo indicado en el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

2. Que las obras se realicen para la implantación o modificación de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

2. *Contenido mínimo del PT-LOE.*

Tendrán la información mínima establecida en el Anexo I de la Parte I del CTE.

Además, en general:

1. Siempre que se trate de obras en la parcela una imagen área actualizada, para identificar el arbolado afectado por la actuación.

2. Siempre que se trate de obra de nueva edificación en parcelas incluidas en el área de servicio del sistema de recogida neumática de residuos urbanos municipal, de la justificación del cumplimiento de la dotación requerida para el edificio del que se trate.

Además, en Memoria:

1. Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, Ordenanzas municipales y demás planeamiento de desarrollo que afecta a la parcela en la que se ubican las obras para las que se solicita licencia.

2. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE):

a. Justificación en su totalidad de los documentos básicos de seguridad en caso de incendio (DB SI) y seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA).

b. Justificación específica de los documentos básicos DB HE 4, contribución solar mínima de agua caliente sanitaria, DB HE 5, contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica, DB HS 2, recogida y evacuación de residuos y del DB HS 3, calidad del aire interior.

3. Cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

4. Fotografías del solar o edificación existente, en las que se aprecien las edificaciones contiguas.

5. En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se deberá aportar Certificado del Técnico redactor, de la existencia de Estudio de Seguridad y Salud o en su caso, Estudio Básico.

6. En los casos previstos por el Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se deberá aportar, Certificado del Técnico redactor, de la existencia de Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación suscrito por Técnico o Técnicos competentes.

7. Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición con el contenido mínimo que se establece en el artículo 4 apartado 2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

8. Igualmente, el productor de los residuos de construcción y demolición deberá constituir, ante el Ayuntamiento, una fianza o garantía financiera equivalente que garantice la correcta gestión de los residuos, vinculada al otorgamiento de la licencia municipal, de acuerdo a los criterios fijados en el artículo 9 y 10 de la Orden 2726/2009 de 16 de julio de la Comunidad de Madrid.

9. Cumplimiento de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Majadahonda (ORMA)

10. Justificación del cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior (ORPEX) en su caso.

Además, en Planos:

1. Plano de situación.

2. Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a los elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecta y edificaciones y arbolado existente.

3. Plano de Emplazamiento, con indicación de alineaciones, retranqueos y cotas altimétricas.

4. Plano de justificación de parámetros urbanísticos, que justifique entre otros la superficie edificada y ocupada por la edificación por plantas, indicando las áreas que computan a distinto porcentaje en función de la normativa aplicable. Esta información habrá de

facilitarse en archivo electrónico con formato dxf o dwg, que contenga de forma ordenada y legible, las polilíneas que definan los parámetros urbanísticos.

5. Plano de Urbanización que contenga la siguiente información: Red viaria. — Servicios urbanísticos de la parcela; redes de saneamiento, abastecimiento de agua, gas, electricidad y telefonía, alumbrado público, recogida neumática de basuras, así como pavimentación y jardinería. En referencia a la red de saneamiento municipal se aportará como mínimo: I. Plano de planta a escala 1:200 indicando la situación la última arqueta del edificio y la del pozo de acometida más próximo y su conexión. Debiendo ser la red de saneamiento separativa. II. Sección con el pozo de Saneamiento, con la cota de fondo y de acometida, diámetro del colector y pendiente del mismo.

6. Plantas generales acotadas, con indicación de escala y de usos.

7. Plano de cubiertas con todas las chimeneas y salidas de gases, así como de las instalaciones al servicio del edificio, y su justificación con respecto a la Ordenanza reguladora del Medio Ambiente.

8. Planos de alzados y secciones acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales, en el que se represente la rasante teórica (dicha rasante es la línea, perpendicular al punto medio de la fachada de la edificación que da frente a la vía pública, resultante de unir las cotas de la vía pública en los extremos de la manzana completa, en la que esté inserte la parcela) cuya intersección con el plano de fachada es el punto de referencia respecto del cual se acotará la distancia a la cara inferior del forjado de planta baja, así como a la cara inferior del forjado de la última planta edificada.

En los planos de alzados además deberán indicar y representarse los materiales, colores y texturas de las fachadas, cubiertas, carpinterías y cerrajerías de los acabados exteriores de las fachadas y de los cerramientos de las parcelas.

9. Plano de cerramientos de parcela con respecto a la vía pública y al resto de parcelas colindantes La base de los cerramientos de la parcela será la línea de la rasante de la vía pública en los frentes de parcela, y la rasante teórica descrita en el punto anterior, para los linderos laterales.

10. Planos que justifiquen el cumplimiento del CTE.

Además, en Presupuesto:

1. Valoración del coste de ejecución material de la obra proyectada, por capítulos, que incluirá el presupuesto de control de calidad, seguridad y salud y gestión de residuos de construcción y demolición.

2. Justificación del Presupuesto de Ejecución Material de las obras conforme al método de determinación establecido en la Ordenanza Fiscal vigente.

ANEXO 7B

PROYECTO TÉCNICO DISTINTO AL PT-LOE; O MEMORIA TÉCNICA

1. Actuaciones que requieren Proyecto Técnico, distinto al PT-LOE, o Memoria Técnica.

Proyecto Técnico, distinto al PT-LOE, son aquellos documentos técnicos, suscritos por técnicos competentes, exigidos por una legislación específica, distinta de la de Edificación (LOE). Se requerirá en los siguientes casos:

1. Las actividades, y obras e instalaciones vinculadas, siguientes:
 - a. Actividades sujetas a la Ley 17/97 Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas siempre y cuando las obras para la implantación o modificación no requieran proyecto de obras de edificación de acuerdo con el artículo 2.2 de la LOE. Si lo requiriesen estaría dentro del procedimiento de licencia.
 - b. Actividades que requieren Evaluación ambiental, según la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid,
 - c. Actividades sujetas a control integrado de la contaminación conforme a Ley 16/02 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
 - d. Actividades sujetas a la Ley 34/07 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

- e. Actividades que incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.
 - f. Actividades en las que, en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE DB SI), se de alguno de los siguientes supuestos:
 - i. Que la actividad requiera una segunda salida conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes, excepto que esta se contemple entre las condiciones de evacuación y seguridad previstas para el local o edificio y no se alteren las condiciones básicas de prevención de incendios previstas para los mismos.
 - ii. Que existan recintos de riesgo especial con nivel de riesgo (NRI) medio o alto.
 - g. Actividades que precisen de un plan de autoprotección.
 - h. Cualesquiera otras actividades que precisen para su implantación un proyecto de acuerdo con la normativa sectorial, siempre que deba ser tenido en cuenta para llevar a cabo la intervención municipal de control posterior.
2. Contenido mínimo del Proyecto Técnico o Memoria Técnica.

Proyecto Técnico, tendrá la información mínima establecida para el proyecto técnico de obras de edificación, que se podrá simplificar en función de la naturaleza de la actuación, y deberá contar como mínimo con la información exigida en la norma que los exige.

Memoria Técnica, tendrá la información mínima establecida para el proyecto técnico, que se podrá simplificar en función de la naturaleza de la actuación, y deberá contar como mínimo con la información requerida para justificar la normativa técnica que proceda. Seguirá un esquema similar al siguiente:

| MEMORIA | MEMORIA DESCRIPTIVA | CON IDENTIFICACIÓN DEL INTERESADO, LA UBICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN |
|-------------|----------------------|---|
| Planos | Planos de referencia | Plano de situación (Catastral o parcelario urbano oficial) Se requiere incluir siempre que se trate de OBRAS EN LA PARCELA una imagen aérea actualizada, para identificar el arbolado afectado por la actuación. |
| | | Documentación gráfica suficiente descriptiva de la actuación: planos, croquis y/o fotografías. |
| Presupuesto | | Presupuesto de ejecución material desglosado. |

Majadahonda, a 8 de febrero de 2022.—El alcalde-presidente, José Luis Álvarez Usarroz.

(03/2.729/22)

