

**ORDENANZA DE TRAMITACIÓN DE
LICENCIAS DE SAN SEBASTIÁN DE
LOS REYES 2008**

TITULO PRELIMINAR

OBJETO DE LA ORDENANZA

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos en relación con las solicitudes de licencias urbanísticas en el municipio de San Sebastián de los Reyes.

La Ordenanza desarrolla especialmente la legislación urbanística, medioambiental, y de ordenación de la edificación, así como las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, todo ello de conformidad con las disposiciones reguladoras del régimen local.

Art. 2.- Licencia urbanística

1. La Licencia Urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se permite al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades. Dicha comprobación se realiza sobre la documentación preceptiva para cada tipo de licencia y en cada tipo de procedimiento.
2. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de “Licencia Urbanística del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes”, cualquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.
3. En el documento de licencia urbanística se relacionarán las actuaciones autorizadas, indicando los parámetros técnicos y jurídicos básicos y, en su caso, las condiciones exigidas para el funcionamiento de las actividades e instalaciones.
4. La licencia urbanística como acto de control preventivo no precisa de inspección previa singularizada para su otorgamiento o denegación., salvo lo establecido en esta ordenanza para las licencias de primera ocupación.

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I. SUJETOS Y AMBITO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

Art. 3.- Órganos competentes para otorgar licencias.

Corresponde al Alcalde u órgano municipal en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Art. 4.- Sujetos obligados a solicitar Licencia Urbanística.

El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades o Administraciones Públicas.

Cuando los actos de uso de suelo, construcción y edificación sean promovidos por el Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes, en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente ordenanza.

Art. 5.- Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las Administraciones Públicas.

1. Cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, la resolución del expediente de solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación estatal o autonómica aplicable.
2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del cumplimiento integro de la normativa sectorial de aplicación.

Art. 6.- Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.
2. Cuando para la adopción del acuerdo de concesión o autorización se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o los documentos requeridos y se hubieran cumplido los tramites exigidos, la licencia se entenderá otorgada por el propio acuerdo. Del mismo se deberá dar traslado para su conocimiento al órgano urbanístico competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

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

Art. 7.- Actuaciones en Suelo no Urbanizable y urbanizable no sectorizado.

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, en los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 8.- Actos sujetos a Licencia Urbanística

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en la Legislación Urbanística de la Comunidad de Madrid, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades siguientes, entre otras:

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

- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- k) El cerramiento de fincas, muros y vallado.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción, edificación e intervención consistentes en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- t) Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en Proyectos de Urbanización.

2. Asimismo precisan de licencia urbanística las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Actuaciones realizadas en la vía pública:

- Apertura de vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización aprobado o autorizado.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

- Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de toldos y marquesinas.
- Colocación de postes y señales.
- Conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

b) Obras auxiliares de la construcción:

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

Art. 9.- Actos no sujetos a Licencia Urbanística

No será exigible Licencia Urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente.
- c) Las obras de apuntalamiento cuando sean precisas por razones de urgencia o seguridad.
- d) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
- e) Las obras que sean objeto de ordenes de ejecución.

- f) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por los servicios del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes; en estos casos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.
- g) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.

Art. 10.- Alcance del control de legalidad de la Licencia Urbanística.

1. La intervención municipal a través de la licencia urbanística se circunscribirá estrictamente a:
 - La comprobación de la integridad formal y suficiencia legal del proyecto técnico o de la documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, de conformidad con las especificaciones contenidas en el Anexo II de esta ordenanza y con la documentación exigible para cada tipo de licencia.
 - La comprobación de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto en el caso de que la actuación lo requiriese, mediante el visado del colegio profesional correspondiente.
 - La comprobación de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la normativa urbanística vigente de carácter estatal o autonómico y asimismo con el planeamiento general y planeamiento de desarrollo de San Sebastián de los Reyes y normativa sectorial a la que expresamente se remita la normativa urbanística.
2. En ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
3. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
4. En aquellas actuaciones que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las

licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se podrán otorgar sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sin la obtención de todas ellas.

Artículo 11.- Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En los supuestos establecidos por los artículos 13 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, 20 y 23 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza según la actuación de que se trate, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.
2. La provisionalidad de las obras o usos sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:
 - a) Que se derive de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
 - b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que ésta o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y total independencia de la voluntad del peticionario.
3. Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.
4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los servicios técnicos municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.
5. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los

usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

Artículo 12.- Actuaciones permitidas en edificios totalmente incompatibles con el planeamiento urbanístico o con infracción urbanística prescrita.

1. En los edificios de obras e instalaciones, que como consecuencia de infracciones urbanísticas prescritas o cambios de planeamiento, se encuentran en situación de total incompatibilidad con la ordenación urbanística, solo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.
2. Igualmente, en los edificios que se indican en el apartado anterior de este precepto, no se concederá ninguna licencia para la implantación, cambio o modificación de actividad.
3. Las licencias que se concedan en construcciones en las que haya sido acreditado fehacientemente la existencia de infracciones urbanísticas prescritas, describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en el caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA

Artículo 13.- Servicios de asesoramiento e información urbanística.

Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante una determinada solicitud de licencia urbanística.

Artículo 14.- Cédula Urbanística o Informe Urbanístico.

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

2. Las peticiones de Cédula Urbanística serán contestadas en el plazo de un mes desde la entrada de la solicitud en el Registro Municipal. Dicha solicitud deberá contener la ubicación y localización de la parcela y, si son conocidos por el peticionario, los siguientes datos: linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos;; plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres.
3. La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten el Ayuntamiento.
4. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del Planeamiento o Instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.

Artículo 15.- Alineación Oficial

1. De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del referido Plan o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.
2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe de los gastos de urbanización, si los hubiera.
3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de UN MES. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:
 - a) Plano a escala 1:500, sobre cartografía del PGOU de San Sebastián de los Reyes, en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, situación respecto al viario y fincas colindantes y anchos de las vías que definen sus fachadas. Este plano deberá ser visado por el Colegio Oficial correspondiente.
 - b) Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la Administración

Municipal podrá solicitar levantamiento topográfico suscrito por técnico competente, de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

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

CAPITULO III. TIPOS DE LICENCIAS

Artículo 16.- Tipos de Licencias

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- c) De obras de edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De instalación de actividades.
- f) De primera ocupación.
- g) De funcionamiento

CAPITULO IV. REGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

Sección I.- Objeto y Efectos

Artículo 17.- Objeto de la licencia urbanística

Es objeto de la licencia autorizar al solicitante para el ejercicio de un derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades. Con este fin, el Ayuntamiento de San Sebastian de los Reyes, comprobará, que la actividad de los administrados, se ajusta a la normativa aplicable, con el alcance contenido en el artículo. 10 de esta Ordenanza. Para ello las solicitudes de licencias urbanísticas deberán ir acompañadas del correspondiente proyecto técnico,

visado por el Colegio Profesional correspondiente, o de la pertinente documentación cuando aquel no sea preceptivo .

Artículo 18.- Efectos de la licencia urbanística

1. Las licencias urbanísticas legitimarán la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero
3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Sección II.- Vigencia, Prórroga, Trasmisión, Modificación y Caducidad

Artículo 19.- Vigencia de las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas a usos que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptar los usos establecidos a las normas que en cada momento los regulen.
2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.
3. El interesado deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras.

Artículo 20.- Prórroga de las licencias urbanísticas

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellas. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Artículo 21.- Transmisión de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles siempre que en la actuación autorizada no se realicen modificaciones sustanciales. Tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
2. La notificación se realizará acompañando copia de la licencia que se pretende transmitir. Si la licencia ampara la instalación o ejercicio de una actividad, La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble o local.
3. El interesado recibirá un documento acreditativo de la transmisión que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.
4. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general, o en las prescripciones de la propia licencia.

Artículo 22.- De las modificaciones de las licencias

1. Las alteraciones que pretendan introducirse antes o durante la ejecución de las actuaciones autorizadas precisarán licencia municipal, mediante la presentación previa del correspondiente modificado, únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en elementos protegidos.
2. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.
3. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que modifica.
4. Durante la ejecución de las obras autorizadas, no precisarán modificación de licencia las variaciones en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio, sin perjuicio de su constancia documentada en el expediente.

5. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

Artículo 23.- Caducidad de las licencias urbanísticas

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
 - b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
 - c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
2. La caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será declarada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado.
3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.
4. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada, que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

TITULO SEGUNDO

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I. REGIMEN JURIDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS

Sección Primera.-Disposiciones Generales

Artículo 24.- Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en este capítulo que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente Ordenanza.

Artículo 25.- Tipos de procedimientos.

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

- a) Actuaciones comunicadas.
- c) Procedimiento abreviado.
- d) Procedimiento normal.

Artículo 26.- Licencias urbanísticas y procedimientos de control ambiental.

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

2. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son resoluciones del órgano ambiental previas de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas por el órgano sustantivo.

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

4. En el caso de las actividades sometidas a procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal (Artículos 41 a 48 y Anexo V de la Ley 2/2002), el órgano ambiental competente será el que tenga competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.

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

Artículo 27.- De la Licencia Única y la Coordinación de Actuaciones

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, adoptará las medidas necesarias para lograr que en las solicitudes de actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza, que recaen sobre el mismo inmueble, solar o local se unifiquen criterios entre los distintos órganos y dependencias municipales para conseguir la seguridad jurídica del petionario y la mayor coordinación de las actividades administrativas de control urbanístico.

Los interesados podrán solicitar licencia única, que se tramitará mediante un sólo procedimiento para las siguientes actuaciones:

- a) Las obras de nueva edificación y obras en los edificios para uso residencial con todas o parte de las instalaciones consideradas como dotaciones de servicio del edificio en las Normas Urbanísticas del PG. El Proyecto Técnico en su fase de Ejecución deberá contener todas las especificaciones relativas a las dotaciones, incluida la dotación de servicio de aparcamiento, acompañándose la documentación a que se refiere el art. 88 de esta Ordenanza.

La licencia que se otorgue legitimará la construcción con todas las instalaciones y sus medidas correctoras, debiendo expresamente reflejarse tales extremos en el correspondiente documento administrativo.

Cuando resultaran usos no residenciales compatibles con el residencial en un mismo edificio, deberá solicitarse, en su momento, la correspondiente licencia de actividad para su implantación en cada local.

- b) Las licencias de instalación de actividades en locales para la implantación de usos dotacionales, industriales o terciarios, con obras sujetas a procedimiento normal o abreviado.

La licencia que en su caso se otorgue legitimará las instalaciones y sus medidas correctoras así como las obras que fueran precisas.

Los proyectos que se acompañen a la solicitud deberán contener junto a la documentación que establece el Capítulo VI del Título III de esta Ordenanza, las que para cada tipo de obra se establecen en el Capítulo III del mismo título, según Anexo II.

2. En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas se requiera además la existencia de otra autorización municipal, ésta se podrá integrar en la propia resolución de concesión o autorización cuando para su adopción se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o documentos específicos requeridos y se hubieran cumplido los trámites

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

Artículo 28.- Integración de procedimientos.

1. De acuerdo con el contenido del anterior artículo, cuando sea preceptiva licencia de actividad, y, además, licencia de obras, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, la resolución de ambas podrá ser única, siempre y cuando la competencia para la concesión de una y otra esté atribuida a la misma autoridad. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para cada una de las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.

2. La propuesta de resolución de la licencia de obras tendrá prioridad, por lo que si fuera procedente denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia de actividad; en cambio, si procediera otorgar la licencia de obras, se pasará a resolver sobre la de actividad, notificándose de forma unitaria.

3. Ambos procedimientos se integrarán a su vez con el procedimiento tributario correspondiente, que originará la aprobación de las obligaciones fiscales devengadas.

Artículo 29.- Programa de autorizaciones por partes autónomas o por fases

1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento normal, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes o fases autónomas de la obra. cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican. Asimismo podrá solicitarse la ejecución de algunas de las fases de una promoción, aplazando en el tiempo las siguientes fases.

Sección Segunda.-Documentación

Artículo 30.- Documentación

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

- Hoja de datos básicos facilitada por el Ayuntamiento cumplimentada en su totalidad y firmada.
- Hoja de autoliquidación cumplimentada, en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables a la actuación que se solicita.
- Plano de emplazamiento a escala 1:200 indicando la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia.

2. Además, para cada tipo de licencia la solicitud se acompañará de la documentación detallada en el Título III de esta Ordenanza.

3. La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos podrá efectuarse en soporte papel o digital, de acuerdo con lo que se establezca por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para la utilización de las nuevas tecnologías.

4. Cuando se solicite licencia para actuaciones urbanísticas cuya definición, entidad técnica o normativa sectorial requiera de proyecto técnico, será requisito indispensable su presentación visado en el Colegio Oficial correspondiente para tramitar la solicitud de la licencia correspondiente.

5. Si las obras o la actividad que se pretenden desarrollar estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de los establecidos en los anexos de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada Ley para poder realizar la Declaración de Impacto Ambiental o la Evaluación Ambiental de Actividades.

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

La justificación de haber constituido la garantía exigida será condición indispensable para el inicio de las obras autorizadas.

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

8. En las edificaciones que se encuentren en situación urbanística de fuera de ordenación, debido a la existencia de infracciones urbanísticas prescritas o cambios de planeamiento; en la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia deberá detallarse:

a) El estado inicial del inmueble conforme a la licencia de construcción original.

b) Descripción de las infracciones urbanísticas prescritas o cambio de planeamiento.

c) Acreditación fehaciente de la existencia de dicha prescripción.

d) Cuadro comparativo de superficies.

Artículo 31.- Los Proyectos Técnicos

1. Se entiende por Proyecto Técnico, el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa aplicable.
2. Los Proyectos Técnicos, en función de su contenido y alcance, pueden clasificarse en :
 - Proyectos Técnicos de Edificación, que se ajustarán a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico y en su caso a la legislación sectorial aplicable, y
 - Otros proyectos técnicos para actuaciones no contempladas en dicha Ley, que se ajustarán a lo establecido en esta Ordenanza.
3. El proyecto técnico deberá entregarse con los visados que en su caso fueran preceptivos del Colegio Oficial correspondiente, estar suscritos por Técnico ó Técnicos competentes, y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.
4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma.
5. Se entiende por Proyecto Técnico de edificación, el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y en el que se justifican técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.
6. A efectos de solicitud licencia urbanística de edificación en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, solo se requerirá Proyecto Básico, entendiendo por tal el que define las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, pero insuficiente para iniciar las obras. Se exceptiona de esta

regla la solicitud de licencia según lo determinado por el art. 27 de esta Ordenanza.

7. La Ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de edificación o actuación de que se trate. Igualmente determina aquellas actuaciones que por su escasa entidad pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Sección Primera.-Iniciación del Procedimiento

Artículo 32.- Solicitud de licencia.

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

Artículo 33.- Subsanación y mejora de la solicitud.

1. Tras la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 30/1992.

2. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del procedimiento dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.
3. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro Municipal.

Sección Segunda.- Instrucción del procedimiento

Artículo 34.- Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto cuando una disposición establezca que dicho informe tiene además carácter vinculante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.
2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.
3. En las actividades e instalaciones sometidas a algún procedimiento de control ambiental de los regulados en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid se estará a lo dispuesto en el artículo 105 de esta Ordenanza.

Artículo 35.- Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado.

1. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa.
2. En esta nueva solicitud, que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta Ordenanza, el interesado también podrá remitirse al

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

Artículo 36.- Requerimientos para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.
2. Una vez examinado técnicamente la documentación o proyecto el requerimiento sobre incumplimiento de la normativa urbanística , o en su caso la sectorial a la que aquella se remita, será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento.
3. Si el solicitante no contesta, sin más trámite, se procederá a declarar la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el órgano competente, con los efectos fiscales procedentes, a cuyo fin se dará traslado al Departamento Económico competente
4. Si las deficiencias advertidas no se subsanarán de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto durante un nuevo plazo máximo de un mes y si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

Sección Tercera.-Resolución del procedimiento

Artículo 37.- Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento en alguno de los siguientes sentidos:
 - a) OTORGAMIENTO, indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
 - b) DENEGACIÓN, motivando debidamente las razones de la misma.

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

Artículo 38.- Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

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

- a) En el plazo máximo de diez días para las actuaciones comunicadas.
- b) Dos meses en el procedimiento abreviado.
- c) Tres meses en el procedimiento normal.

A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro Municipal, con la particularidad establecida en el artículo 33.3.

Artículo 39.- Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada.

b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo. Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse Declaración de Impacto Ambiental o Evaluación Ambiental de Actividades. En este caso, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver el procedimiento ambiental sin que se haya emitido Declaración o Evaluación, se deberán entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

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

3. Siempre que no hayan transcurrido cuatro años desde que hubiere sido otorgada una licencia urbanística por silencio administrativo positivo que implique infracción del ordenamiento jurídico aplicable, el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 103 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC), podrá declararla lesiva para el interés público e impugnarla ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa a fin de proceder a su anulación.

4.- Aun transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo, la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto de las actuaciones comunicadas y en el regulado por el artículo 42.1 de la Ley 30/1992 citada anteriormente.

CAPÍTULO III
DISPOSICIONES PARTICULARES RELATIVAS A CADA PROCEDIMIENTO
SECCIÓN PRIMERA.-Actuaciones Comunicadas

Sección Primera -- Actos comunicados

Artículo 40.- Régimen jurídico

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

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

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

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

Artículo 41.- Ámbito material de aplicación.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. Obras en los edificios:

1.1. Obras de mantenimiento y conservación interior de los edificios que no precisen de la colocación de andamios y no afecten a edificios o elementos protegidos.

1.2. Obras de acondicionamiento de carácter puntual en locales, que no afecten a la distribución interior y de viviendas, que aún afectando a su distribución interior, no impliquen la apertura de huecos, ni afecten a su estructura, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación, o a edificios con algún grado de protección.

2. Otras actuaciones urbanísticas:

2.1. Limpieza de solares.

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

2.3. Estudios geotécnicos en suelo privado.

2.4. Limpieza y reparación de revestimientos de sepulturas.

3. Actividades e instalaciones.

3.1. Cambio de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad, o no haya sido dada de baja por su titular.

Artículo 42.- Tramitación del procedimiento de actuación comunicada.

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

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

- a) Clase de obra, instalación o actividad.
- b) Datos de identificación y domicilio del interesado.
- c) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

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

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

- a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente sección, en plazo no superior a diez días, contados desde la fecha de entrada en el registro del órgano competente para conocer de la misma, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.
- b) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

5. Transcurrido el plazo de diez días, la comunicación efectuada producirá los efectos de la licencia urbanística.

Sección Segunda.-Procedimiento abreviado

Artículo 43.- Régimen jurídico

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta Sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que para ser definidas no precisen proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.

Artículo 44.- Ámbito de aplicación.

Estarán sujetas al procedimiento abreviado las siguientes actuaciones:

1. Obras de edificación:

- a) Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos si éstos se proyectan en muros de carga.
- b) Obras de mantenimiento o conservación que para su realización necesitan de la colocación de andamios.
- c) Obras de reparación que no afecten a estructura.
- d) Obras de acondicionamiento que modifiquen la distribución de los espacios interiores, pero sin afectar, alterar o incidir en elementos comunes, estructurales o en las condiciones de seguridad.
- e) Obras que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.
- f) Obras exteriores que no afecten a estructura
- g) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, ni en las descritas para las Actuaciones Comunicadas, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, en cuyo caso tendrán el carácter de obra mayor.

2. Otras actuaciones urbanísticas:

2.1. Actuaciones estables:

- a) Vallado de cerramiento de parcela de hasta 3 m. de altura.
- b) Muretes de contención de tierras de hasta 1,50 m. de altura.
- c) Obras de modificación de huecos en fachada en planta baja.
- d) Tala y abatimiento de árboles.
- e) Carteleras publicitarias de dimensión inferior a 16 m². y 4,5 m. de altura.
- f) Las carteleras publicitarias entre 16 y 35 m². de superficie y entre 4, 5 y 6,5 m². de altura requerirán la aportación de certificado de seguridad.
- g) Muestras publicitarias en fachada.
- h) Movimientos de tierras con excavaciones que no sobrepasen los 2,20 metros y rellenos inferiores a + 1,50 metros.
- i) Ejecución de vados de acceso de vehículos.

- j) Casetas prefabricadas para almacenamiento de utillajes, saunas, venta de pisos, aseos provisionales, etc, con certificado de idoneidad técnica y/o certificado de seguridad.

2.2. Actuaciones temporales:

- a) Vallado de obras de edificación.
- b) Vallado de solares.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Andamios y medios auxiliares cuya instalación, mantenimiento y desmontaje se sujetará a las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo. Este tipo de actuaciones, en su caso, estarán sujetas a la regulación específica prevista en las correspondientes ordenanzas municipales.

3. *Licencias de actividad o instalación y funcionamiento.*

Implantación o ampliación de actividades inocuas relacionadas en el Anexo I de esta Ordenanza sin obras o con cualquier tipo de obras de las descritas en la presente sección o en la anterior.

Artículo 45.- Tramitación del procedimiento abreviado.

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

2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la citada Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).

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

4. Recibida la solicitud, los servicios municipales encargados de la recepción de la documentación la examinarán con el fin de comprobar que la misma reúne las formalidades exigidas por la legislación vigente. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en el plazo máximo de diez días al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).

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

6. Finalizado el plazo de diez días de subsanación y mejora de la solicitud del apartado 4 anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).

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

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

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

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

9. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a dos meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. La ausencia de resolución en este plazo determinará la aplicación del silencio administrativo conforme lo establecido en esta Ordenanza.

10. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior, podrá ser interrumpido por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias en los términos contenidos en el art. 36 de esta ordenanza.

11. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).

Sección Tercera.-Procedimiento normal

Artículo 46.- Régimen jurídico

Se tramitarán, mediante procedimiento normal, aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que precisan para su definición, aprobación y ejecución de un proyecto técnico.

Artículo 47.- Ámbito de aplicación

1. Estarán sujetas al procedimiento normal todas las actuaciones que precisen proyecto de obras de edificación según la legislación general de ordenación de

la edificación, las que requieran de otro tipo de proyecto técnico según la legislación sectorial aplicable y en particular las siguientes:

- 1.1. Obras de nueva edificación.
- 1.2. Obras de demolición que precisen de proyecto técnico
- 1.3. Las siguientes obras en los edificios:
 - Obras de restauración que afecten a elementos estructurales, o a edificios protegidos
 - Obras de consolidación.
 - Obras de acondicionamiento general de los edificios
 - Obras de reestructuración.
 - Obras exteriores que afecten elementos protegidos.
 - Obras de reconfiguración.
- 1.4. Las actividades e instalaciones relacionadas en los anexos II, III, IV y V de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en el Catálogo de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- 1.5. Otras actuaciones urbanísticas no relacionadas en la sección segunda y primera de este capítulo.

Artículo 48.- Tramitación del procedimiento normal.

1. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones fiscales correspondientes, mediante la presentación de solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los requisitos señalados en el artículo 70 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP y PAC), al que se acompañará la documentación y número de ejemplares del proyecto técnico que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística .
2. La solicitud podrá presentarse en la forma y registro enumerados en el artículo 38 de la citada Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).
3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.
4. Tras la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la legislación vigente. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición,

previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).

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

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

7. Finalizado el plazo de diez días de mejora y subsanación de la solicitud señalado en el apartado 4, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá a dictar resolución de desistimiento, conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC). En el caso de que la solicitud tuviera por objeto la legalización del ejercicio de una actividad, de una instalación o de unas obras previamente iniciadas o ejecutadas sin licencia o, en su caso, sin ajustarse a la otorgada, tendrá como consecuencia la resolución denegatoria de la licencia de legalización. En ambos casos se dará traslado al Departamento de Rentas y Exacciones a los efectos fiscales que pudieran derivarse.

8. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá copia del proyecto a los órganos municipales que deban dictaminar sobre la solicitud de la licencia y no dependan del competente para su resolución.

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

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

11. Una vez completa la documentación y, en su caso, evacuados los pertinentes informes, se emitirá informe técnico y jurídico, con propuesta de otorgamiento o denegación de licencia conforme a lo previsto en el artículo 37 de esta Ordenanza.

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

13. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior, podrá ser interrumpido por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias en los términos contenidos en el art. 36 de esta ordenanza.

14. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992 (LRJAP y PAC).

15. En el plazo de diez días desde la notificación de la resolución del expediente, si existe previa petición expresa del solicitante, se le hará entrega de uno de los ejemplares del proyecto debidamente diligenciado. Una vez transcurrido dicho plazo se procederá a su destrucción.

TITULO TERCERO

DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Sección Primera-- Definición y actos sujetos.

Artículo 49.- Definición de actos de parcelación y régimen jurídico

1. La licencia de parcelación es el acto de control preventivo sobre la división de una finca o parcela en suelo urbanizable sectorizado o urbano en dos o mas unidades de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa, excepto cuando hayan sido incluidos en un Proyecto de Reparcelación.. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

3. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la Legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

4. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

5. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y éste tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación, en su caso, y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

6. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal de cesión de estándares urbanísticos.

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

Artículo 50.- Actos de segregación rústica.

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

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

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

Sección Segunda -- Documentación y efectos

Artículo 51.- Documentación específica.

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

a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.

b) Autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de

los tributos aplicables.

c) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

d) Certificación de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

e) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:1000 en suelo urbano y 1:5000 en el resto de suelos (2 ejemplares).

f) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de las fincas aportadas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.

g) Plano de parcelación de las fincas resultantes a la misma escala (2 ejemplares).

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

Artículo 52.- Plazo de tramitación.

El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de dos meses a contar desde su entrada con la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver el expediente, entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo.

Art 53.- 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.

CAPITULO II. LICENCIAS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACION Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 54.- Objeto material de las obras de urbanización.

1. Son las obras tendentes a dotar a un terreno de los servicios urbanísticos necesarios para que adquiriera la consideración de solar.
2. Se consideran como tales las de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Artículo 55.- Obras incluidas en un Proyecto de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización.
2. Los proyectos de urbanización general se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 56.- Obras no incluidas en un Proyecto de Urbanización.

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

CAPITULO III.- LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION

*Sección 1ª. Disposiciones comunes***Artículo 57.- Actos sujetos a licencia de obras de edificación**

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, ya sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, recogidos en el artículo 8 de la presente ordenanza, y que a estos efectos se clasifican en :

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

Artículo 58.- Requisitos

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

2.- Se requerirá que la documentación vaya acompañada de proyecto técnico visado por el Colegio Profesional competente, en los siguientes casos:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, 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 ó 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.

3.- Con carácter voluntario el solicitante podrá acompañar la documentación que estime oportuna para mejor conocimiento de la actuación que pretenda realizar, junto con la preceptiva regulada en esta Ordenanza.

4.- Es obligación del titular de la licencia comunicar la fecha del inicio de las obras a los efectos del control de su ejecución. En obras de nueva edificación, se comunicará asimismo el replanteo y las fases de enrase de cimientos, alero y terminación.

5.- Asimismo, cuando se hubiera obtenido licencia con arreglo a un proyecto básico, el inicio de las obras quedará supeditado, siempre que exista coincidencia entre ambos, a la acreditación de la existencia de un proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional. Si existieran modificaciones en el proyecto de ejecución con respecto al básico, para el comienzo de las obras deberá obtenerse con anterioridad la licencia de modificación. En ambos casos el solicitante deberá ser siempre el titular de la licencia, de lo contrario deberá obtenerse previamente el cambio de titularidad.

Sección 2ª. Obras en los edificios

Artículo 59.- Definición

Son aquellas 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 obra respecto a su capacidad para variar algunos de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

Artículo 60.- Clasificación

1.- Se incluyen dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí, exigiéndose en este último caso, la documentación establecida para cada una de las obras, cuando fueran diferentes..

- a) Obras de Conservación y mantenimiento.
- b) Obras de Consolidación, Reconfiguración Restauración y Rehabilitación. Estas últimas pueden ser a su vez de acondicionamiento y reestructuración, puntual, parcial o general.
- c) Obras Exteriores

Artículo 61.- Obras de Conservación y Mantenimiento

Obras de Conservación y mantenimiento, son aquellas cuya finalidad es la de mantener el 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, la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores y otras obras de análogas características

Artículo 62.- Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de conservación y mantenimiento se tramitarán, según proceda, mediante actuación comunicada o por el procedimiento abreviado, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente conforme establece esta Ordenanza.

Artículo 63.- Obras de consolidación

Son aquellas 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.

Artículo 64.- Procedimientos de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de consolidación o reparación se tramitarán, según proceda, mediante procedimiento abreviado o normal, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente conforme establece esta Ordenanza.

Artículo 65.- Obras de Reconfiguración,

Son aquellas 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 los impactos negativos existentes. Son obras de reconfiguración, la modificación de trazados inadecuados de cubiertas 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 diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

Artículo 66.- Procedimientos de tramitación.

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

Artículo 67.- Obras de Restauración.

Son aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, que estará suficientemente documentado, así como 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 éstas y de revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

Artículo 68.- Procedimiento de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de restauración se tramitarán mediante procedimiento normal, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece esta Ordenanza.

Artículo 69.- Obras de acondicionamiento

Son aquellas 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.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Artículo 70.- Tipos de obras de acondicionamiento.

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

a) Acondicionamiento parcial, cuando las obras afectan solamente a una parte de las viviendas o de los locales que integran el edificio y supongan en conjunto menos del 50 por 100 de la superficie edificada del inmueble.

b) Acondicionamiento menor, cuando las obras afecten a una vivienda o a uno solo de los locales del edificio (comercial, oficinas, residencial) y no alteren sus fachadas exteriores.

Artículo 71.- Procedimientos de tramitación.

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

Artículo 72.- Rehabilitación y Reestructuración .

1. Obras de Rehabilitación, son aquellas que tienen por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

a) La adecuación estructural considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

b) La adecuación funcional, entendiéndolo como tal las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente

La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda ó modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tengan por finalidad crearlas.

c) El acondicionamiento general, o integral, cuando las obras de acondicionamiento definidas en el art.71 afectan a la totalidad del edificio o más del 50 por 100 de su superficie edificada.

2, Obras de reestructuración, son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas del edificio, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pudiendo ser puntual, parcial ó general

a) Reestructuración Puntual entendiéndose por tal, las 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 construcciones de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

b) Reestructuración Parcial, serán aquellas obras que incluyen algunos de los siguientes tipos:

- Construcción de entreplantas.
- Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados. La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

c) Reestructuración General, tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Artículo 73.- Procedimiento de tramitación.

Las solicitudes de licencias para obras de rehabilitación y/o reestructuración se tramitarán mediante procedimiento normal, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece esta Ordenanza.

Artículo 74.- Obras Exteriores

Son las 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 implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

Artículo 75.- Procedimiento de Tramitación

Las solicitudes de licencias para obras exteriores en los edificios se tramitarán mediante el procedimiento abreviado o normal, para lo cual será necesario la presentación de la documentación correspondiente, conforme establece esta Ordenanza.

Artículo 76.- Documentación Actuaciones Comunicadas

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

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

Artículo 77.- Documentación Procedimiento Abreviado

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

- a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables
- c) Hoja de características de solar debidamente cumplimentada
- d) Descripción y justificación suficiente de las obras que se pretenden realizar, con expresión de la duración prevista de las obras.
- e) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la situación de la finca objeto de licencia
- f) Croquis o planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y, en su caso, el estado reformado tras la actuación, rotulando el uso y relacionando si fuera necesario la zona afectada por las obras con el resto del edificio. En caso de obras de escasa relevancia se admitirá la presentación de planos acotados sin escalar siempre que resulten suficientes para la adecuada comprensión de la obra cuya licencia se solicita.

- g) Presupuesto por capítulos de las actuaciones, a precios actuales de mercado.
- h) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecta a la fachada.
- i) Proyecto de instalación de andamios suscrito por técnico competente y con visado colegial, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras.

Artículo 78.- Documentación Procedimiento Normal

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

- a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado por el Técnico autor del Proyecto.
- b) Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- c) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.
- d) Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentadas.
- e) Hoja/s de dirección facultativa, a efectos de tramitación de licencias
- f) Copia de solicitud de licencia de instalación, apertura y funcionamiento, cuando las obras afecten a local o edificios para la implantación, ampliación o modificación de actividad.
- g) Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.
- h) Certificado justificativo del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
- i) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecte a la fachada.
- j) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayudan a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características.
- k) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente que incluya el contenido documental que desarrolla el Anexo II de esta Ordenanza:

. Sección 3ª. Obras de Demolición

Artículo 79.- Demolición

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

Artículo 80.- Procedimiento

Las obras de demolición se tramitarán por el procedimiento normal.

Artículo 81.- Documentación

Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado por el Técnico autor del Proyecto.
- b) Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- c) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.
- d) Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentadas.
- e) Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.
- f) Hoja/s de dirección facultativa, a efectos de tramitación de licencias

- g) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos de demolición.
- h) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente que incluya el contenido documental que desarrolla el Anexo II de esta Ordenanza:

Sección 4ª. Obras de Nueva Edificación

Artículo 82.- Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

- a) De nueva planta, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación
- b) De ampliación, son aquellas en las que se incrementa la edificación o el volumen construido
- c) De sustitución, son aquellas en las que se derriba una edificación existente ó parte de ella y, en su lugar se construye una nueva.

Artículo 83.- Procedimiento

Todas las licencias para las obras enumeradas en el apartado anterior se tramitarán mediante el procedimiento normal.

Artículo 84.- Obras de nueva planta

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

Artículo 85.- Documentación Procedimiento Normal

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

- a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- c) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables
- d) Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada.
- e) Copia de la solicitud de licencia de instalación, apertura y funcionamiento, cuando el edificio se destine en parte ó completamente a uso no residencial.
- f) Hoja/s de dirección facultativa, a efectos de tramitación de licencias.
- g) Alineación Oficial
- h) Certificado de viabilidad geométrica.
- i) Certificado justificativo del cumplimiento de Código Técnico de la edificación.
- j) Justificación de la petición de Calificación Provisional de Vivienda Protegida, en su caso.
- k) Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.
- l) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente que incluya el contenido documental que desarrolla el Anexo II de esta Ordenanza.
- ll) Licencia de parcelación, si fuese exigible.
- m) Proyecto específico de obras de urbanización interior en aquellas parcelas que por sus características lo requieran, especificando: sistema viario, abastecimiento de agua, red de evacuación, red de suministro de energía eléctrica, alumbrado exterior, tratamiento de espacios libres, instalación telefónica y distribución de gas.
- n) Justificante de pago de los gastos de urbanización o del depósito del correspondiente aval, cuando proceda.

CAPITULO IV- LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Sección 1ª. Definición de los actos sujetos a licencia

Artículo 86.- Ámbito de aplicación.

1. Bajo este título se regulan las licencias que tienen por objeto construcciones, instalaciones ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, el vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes capítulos.
2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen en:
 - a) Obras civiles singulares.
 - b) Actuaciones estables.
 - c) Actuaciones temporales.

3. Si las actuaciones a que se refiere este capítulo hubiesen de localizarse sobre terrenos de dominio público, será requisito previo obtener la concesión o autorización pertinente, pudiendo aplicarse, en su caso, lo previsto en el artículo 6.

Sección 2ª. Licencias para obras civiles singulares

Artículo 87.- Objeto material de las obras civiles singulares.

Se entiende por obras civiles singulares la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o edificación. Y no sean proyectadas y/o ejecutadas por el ayuntamiento de san Sebastián de los reyes.

Artículo 88.- Documentación para la tramitación por el procedimiento normal.

1. Las licencias a que se refiere el artículo anterior, serán tramitadas conforme al procedimiento normal de otorgamiento de licencias.
2. Cuando las actuaciones urbanísticas señaladas en este capítulo no estuvieran incluidas en otras licencias, la solicitud deberá acompañarse de proyecto suscrito por técnico competente con la siguiente documentación:
 - a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
 - b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
 - c) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
 - d) Plano parcelario escala 1:2000, señalando la finca o fincas de la actuación.
 - e) Mediciones y presupuesto por capítulos de las actuaciones, a precios actuales de mercado. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital
 - f) Plano topográfico de la parcela o parcelas afectadas y del emplazamiento de la obra en cuestión.
 - g) Planos acotados a escala adecuada, con la completa definición de la obra proyectada.
 - h) Direcciones facultativas, en su caso.

Sección 3ª. Actuaciones estables

Artículo 89.- Ámbito material de las actuaciones estables.

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

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

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

Artículo 90.- Documentación.

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

- a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Memoria descriptiva y justificada.
- d) Plano de emplazamiento a escala 1:2000 (*2 ejemplares*).
- e) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones (*2 ejemplares*).
- f) Presupuesto a precios actuales de mercado.

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

a) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menos a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la disposición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

d) Comunicación del punto previsto para el vertido de tierras (vertederos homologados).

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

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

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

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

4. En el supuesto de nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes, en los casos previstos en el artículo 15.5 de esta Ordenanza, se acompañará el documento de alineación oficial.

Artículo 91.- Tipos de procedimiento de tramitación.

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

Sección 3ª. Actuaciones temporales

Artículo 92.- Ámbito material de las actuaciones temporales.

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

a) Vallados de obras y solares.

- b) Sondeos de terrenos para captación de aguas subterráneas.
 - c) Apertura de zanjas y calas. Ampliación, acometidas y reparación de redes de servicios.
 - d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes, apeos y grúas.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.
 - f) Actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas tales como terrazas, quioscos, carpas, venta y exposición de artículos y otras análogas.
- Cuando estas actuaciones se realizaren por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la posible unificación de ambos actos conforme prevé el artículo 6 de esta Ordenanza y, en todo caso, de acuerdo a la regulación específica establecida en las correspondientes ordenanzas municipales.

Artículo 93.- Actuaciones complementarias y actuaciones autónomas.

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

Artículo 94.- Documentación específica para licencia de vallado de solares.

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

Artículo 95.- Documentación específica para la Instalación de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia de grúa-torre se presentará:
 - a) Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado.
 - b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
 - c) Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 836/2003 que aprueba la Instrucción técnica complementaria “MIE-AEM- 2”, con el contenido mínimo a que se refiere el anexo II de la citada Instrucción.
 - d) Estudio, o estudio básico de seguridad y salud.
 - e) Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid, debidamente registrada.
 - f) Certificado de la compañía de seguros en la que conste la cobertura de la responsabilidad civil por cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en la obra. Dicha certificación deberá expresar el periodo de vigencia de la cobertura.

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

Artículo 96.- Actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas.

Para la tramitación de la correspondiente autorización para realizar las actividades o instalaciones en zonas públicas o privadas tales como terrazas, quioscos, carpas, venta y exposición de artículos y otras análogas sujetas a la obtención de licencia de obra y licencia de actividad, a la solicitud de licencia se acompañará, además de la documentación del procedimiento en que haya sido incluido:

- a) Certificado suscrito por técnico competente acreditativo de condiciones de seguridad de las carpas, quioscos e instalaciones.
- b) Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de estas instalaciones.
- c) Autorización de los propietarios del terreno en caso de instalación de terrazas en suelo privado.

CAPITULO V.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 97.- Objeto de la licencia de primera ocupación.

1. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que la obra realizada se ajusta a la licencia concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización y reposición, caso de haberlos dañado, de los elementos o servicios afectados. La licencia no se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la legislación y el planeamiento urbanístico en vigor.

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

3. Para el ejercicio de toda actividad considerada como calificada y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de instalación y de otras actuaciones urbanísticas, en su caso; la licencia de primera ocupación, se considerará incluida en la licencia de funcionamiento.

Artículo 98.- Actos sujetos a licencia de primera ocupación.

Están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general de los

edificios con uso residencial. Asimismo están sujetos a licencia de primera ocupación los edificios sin uso, categoría o clase definido en la licencia de obras o edificación resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general y en los que se desarrollen actividades inocuas.

Estarán sujetos a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación para el uso residencial, y cualesquiera otras unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial o general, consolidación o restauración, en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos, tales como el incremento del número de viviendas en los edificios, transformación en viviendas de locales comerciales u otros actos similares.

Para el ejercicio de toda actividad no calificada y la puesta en marcha de toda instalación para la que se haya otorgado licencia de Instalación/Actividad y de otras actuaciones urbanísticas, en su caso; la licencia de primera ocupación, se considerará incluida en la licencia de funcionamiento.

Artículo 99.- Documentación.

1. Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- b) Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste justificación del abono de los tributos municipales aplicables.
- c) Planos de final de obra que incluyan todas las modificaciones que se hayan producido en la ejecución de la misma.
- d) Justificante de haber presentado declaración de alta en el catastro inmobiliario a nombre del/los propietario/s.
- e) Plano de situación y fotocopia de la licencia de obras.
- f) Certificación final de obra en el que el director de la ejecución material de las obras certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción. En dicho certificado se incluirá Anexo con el presupuesto final de ejecución de la obra.
Asimismo, el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el vigente Código Técnico de la Edificación.
- g) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, o copia del acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.
- h) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de Infraestructura Común de

Telecomunicaciones, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico.

i) Libro del Edificio, con los requisitos exigidos por la normativa reguladora de este documento, exclusivamente en soporte digital.

2. Presentada la solicitud con la indicada documentación se procederá a instruir el expediente, solicitando informe a los Servicios Técnicos Municipales competentes y cualquier otro que se estime necesario para resolver.

A la vista de la documentación aportada, y considerada esta suficiente, se emitirá el correspondiente informe técnico y jurídico. No obstante, cuando a juicio de la autoridad municipal o de los servicios técnicos fuere necesario o conveniente, se realizará visita de inspección previa a la resolución del expediente de solicitud de licencia.

Artículo 100.- Plazo de tramitación y régimen del silencio administrativo.

El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será de dos meses, estando sujetas al régimen del silencio administrativo positivo.

Artículo 101.- Efectos de la licencia de primera ocupación.

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

CAPITULO VI.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Sección 1ª. Actividades e instalaciones sujetas a licencia

Artículo 102.- Objeto de las licencias.

Están sujetas a licencia previa las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, así como las ampliaciones y modificaciones que se realicen en las mismas

A los efectos prevenidos en esta ordenanza, se entiende como proyectos de instalación de actividades a aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en el planeamiento y demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes, contienen con suficiente concreción las determinaciones necesarias para desarrollar un determinado uso o actividad, incluyendo las características de sus instalaciones, los efectos que produce sobre el medio ambiente, las medidas correctoras precisas para la corrección de los impactos, así como las obras en los edificios necesarias para la implantación, modificación o ampliación del uso o actividad.

La licencia de instalación de actividades tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento y a la legislación medio-ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

Aquellas actividades e instalaciones incluidas en los Anexos II, III de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid estarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, la cual será valorada, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, por el órgano medio-ambiental de la Comunidad de Madrid.

Las actividades o proyectos incluidos en el Anexo V de la Ley citada en el párrafo anterior deberán someterse con carácter previo a Evaluación Ambiental de Actividades por parte del órgano municipal competente. Dicha evaluación ambiental sustituirá a estos efectos al informe técnico relativo a las actividades clasificadas regulados en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, derogado expresamente por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid

Se exceptúan de la regulación establecida en este Capítulo las actuaciones incluidas en actos comunicados y, en su caso, otras actuaciones urbanísticas, así como las instalaciones generales especificadas en la documentación o proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo art. 27.

Artículo 103.- Otras autorizaciones.

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

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

Sección 2ª. Clasificación de actividades

Artículo 104.- Tipos.

Las actividades e instalaciones se clasifican en inocuas o sometidas a evaluación ambiental de actividades.

Artículo 105.- Actividades Inocuas.

1. Son actividades inocuas todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias significativas, alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del medio ambiente u ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo apreciable para las personas.
2. Se considerarán como actividades inocuas las contenidas en la relación que figura en el Anexo I de esta Ordenanza.
3. El procedimiento para la obtención de las licencias para actividades e instalaciones inocuas será el abreviado, regulado en esta Ordenanza.

Artículo 106.- Actividades sujetas a evaluación ambiental.

1. Por exclusión, el resto de las actividades e instalaciones serán sometidas a algún procedimiento de control ambiental, de los regulados en la Ley 2/2002, bien de competencia autonómica o municipal.
2. El procedimiento para la tramitación de las licencias para actividades o instalaciones sometidas a análisis y control ambiental será el normal, regulado en esta Ordenanza.
3. En el caso de solicitudes para actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación ambiental de actividades, la documentación completa será remitida al departamento municipal correspondiente para la tramitación de dicho procedimiento.
4. En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se remitirá a la Comunidad de Madrid la documentación ambiental correspondiente y se suspenderá el otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.
5. Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas a estudio caso por caso, conforme determina el artículo 5 de la Ley 2/2002, junto con la solicitud deberá acompañarse la decisión del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid sobre si la actuación debe o no someterse a un procedimiento de control medioambiental y, en caso afirmativo, a cual de los definidos en la Ley debe hacerlo.

SECCIÓN 3ª. Documentación para actos comunicados

Artículo 107.- Relación de documentos.

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de impreso normalizado de acto comunicado, debidamente cumplimentado y firmado, que incluirá conformidad del anterior y del nuevo titular,

Dicho impreso normalizado podrá sustituirse por cualquier documento público o privado que acredite la transmisión.

Además se acompañará la declaración censal de variación presentada ante la A.E.A.T. (Ministerio de Economía y Hacienda) según modelo 036.

En los cambios de titular de licencias comprendidas en el ámbito de aplicación del Catálogo de espectáculos Públicos, Actividades recreativas, Instalaciones y Locales, se aportará copia de la Póliza del seguro que cubra los riesgos de incendios del local 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 , así como ficha técnica del local debidamente cumplimentado.

Para el resto de los actos comunicados, se exigirá la presentación del impreso normalizado, debidamente cumplimentado.

SECCIÓN 4ª Documentación para procedimiento abreviado

Artículo 108.- Documentación básica.

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

A) Documentación específica para la concesión de la licencia:

A.1. Impreso normalizado de solicitud de licencia, debidamente cumplimentado, y autoliquidación de las exacciones fiscales que procedan.

A.2. Fotocopia del CIF.

A.3. Hoja de características y Memoria Técnica describiendo la actividad, debidamente cumplimentada.

A.4. Planos o croquis de situación, en el que se sitúe claramente el emplazamiento del local.

A.5. Planos o croquis acotados de plantas y secciones del local, a escala 1:50, detallando los elementos de la actividad e instalaciones y distribución de superficies.

A.6. En el caso de que exista instalación de aire acondicionado deberá presentarse plano de la fachada, a escala 1:50, con indicación de las rejillas o unidades exteriores, y las distancias a huecos de ventana próximos.

B) Documentación específica a efectos fiscales:

B.1. Declaración censal de alta en el Censo de obligados tributarios presentado ante la A.E.A.T. (Ministerio de Economía y Hacienda), según modelo 036.

Artículo 109.- Alcance de la autorización.

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

Artículo 110.- Inspección de actividades inocuas.

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

SECCIÓN 5ª Documentación para procedimiento normal

Artículo 111.- Documentación básica.

La solicitud de licencia de instalación, para la implantación, ampliación o modificación de una actividad sometida a evaluación ambiental de actividades.

se realizará mediante la presentación en el registro del órgano con competencia sustantiva para resolver la solicitud de la siguiente documentación:

1. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
2. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
3. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados, fechada y suscrita por el interesado, así como, si lo considera oportuno el solicitante, justificante de telegrama o justificación de recepción, remitido a los mismos por el interesado, cuyo texto contendrá los siguientes datos:
 - Dirección.
 - Titular de la actividad.
 - Vecino afectado.
 - Tipo de actividad.
 - Horario de la actividad.
4. Dos ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente acompañado de hoja de encargo y de la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:
 - a) Memoria que incluya:
 - a.1) Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
 - a.2) Descripción detallada del local o edificio.
 - a.3) Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos ...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
 - a.4) Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa municipal.

- a.5) Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de la actuación se requiera.
- a.6) Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- a.7) Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
- a.8) Justificación del cumplimiento de la restante normativa sectorial de aplicación.
- b) Planos:
 - b.1) Plano en situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de la licencia.
 - b.2) Planos detallados y acotados, de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.
 - b.3) Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.
 - b.4) En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etcétera.
- c) Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.
- d) Memoria ambiental detallada que contenga según lo indicado en Artículo 44 de la Ley 2/2002 constituyendo la misma un apartado específico y diferenciado dentro del proyecto técnico para la solicitud de Licencia de Actividad.

Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en la presente Ordenanza.

Las solicitudes de licencia de instalación de actividades sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 112.- Documentación específica para la implantación de antenas de telefonía.

En el supuesto de instalación de antenas de telefonía se deberá solicitar la licencia de instalación, apertura y funcionamiento, acompañando la siguiente documentación:

- 1. Proyecto técnico suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se incluya, como mínimo:
 - a) Estudio de calificación ambiental que describa detalladamente la posible incidencia de su implantación y funcionamiento en el medio ambiente exterior e interior de las edificaciones y construcciones de su entorno, expresando los siguientes datos:
 - . Acreditación fehaciente del cumplimiento de las normas y directrices dictadas por los órganos competentes en materia de salud ambiental.

- Impactos ambientales producidos por ruidos y vibraciones y por la expulsión forzada de aire caliente o viciado.
 - Impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
 - Medidas correctoras que se propone instalar para eliminar dichos impactos y grado de eficacia previsto.
- b) Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa del emplazamiento y de la solución de instalación elegidos, en las que se incluyan:
- Fotomontajes:
 - Frontal de instalación (cuando sea posible).
 - Lateral derecho: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.
 - Lateral izquierdo: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.

Si los servicios municipales lo estiman procedente, deberá aportarse, además, simulación gráfica del impacto visual desde las perspectiva de la visión del viandante o desde otros puntos.

c) Plano a escala adecuada, de la localización de la instalación y del trazado cableado (ubicación del mismo en trazados verticales y horizontales), si la instalación se realizase en fachada exterior.

d) Descripción de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra las descargas eléctricas de origen atmosférico, así como de las de señalización y vallado que restrinja el acceso de personal no profesional a la zona.

2. Referencia al Plan de Implantación previamente elaborado y presentado que contemple las características de la instalación para la que se solicita la licencia, con expresión del código de identificación correspondiente.

3. Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornato.

4. Acreditación de la presentación ante el órgano competente de la Administración Central del proyecto técnico necesario para su autorización por dicha Administración.

5. Autorización del titular o titulares del predio donde se ubique la instalación, mediante la aportación de copia del contrato privado suscrito.

6. A efectos fiscales, se aportará Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de obligados tributarios presentado ante la A.E.A.T. (Ministerio de Economía y Hacienda), según modelo 036.

La instalación deberá cumplir en todo caso con el Real Decreto 1066/2001 de 28 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a la emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

CAPITULO VII.- LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 113.- Objeto.

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

2. Está sujeto a licencia de funcionamiento el ejercicio de toda actividad sometida a evaluación ambiental de actividades, y la puesta en marcha de todo equipamiento o elemento, para el que se haya otorgado licencia de instalación, o de otras actuaciones urbanísticas, en su caso.

Artículo 114.- Documentación básica.

Una vez concedida la licencia de instalación y previo al ejercicio y puesta en marcha de la actividad, el titular deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento la finalización de las instalaciones, al objeto de obtener la pertinente licencia de funcionamiento, debiendo aportar la siguiente documentación:

a) Certificado del técnico competente, donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la licencia de instalación correspondiente y a las condiciones previstas en las vigentes Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

b) Contrato de mantenimiento para revisiones periódicas de las instalaciones y equipos de protección contra incendios, ajustándose a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.

c) Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente, para actividades que lo precisen.

d) Certificado, en su caso, de mediciones del aislamiento acústico del local, realizado por laboratorio o técnico competente.

e) Para el supuesto de actividades sujetas a la Ley 17/1997, copia del contrato del seguro, en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación, y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivadas de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo.

f) Cuando se trate de la instalación de antenas de telefonía móvil, se deberá adjuntar certificado de emisiones radioeléctricas, conforme a la Orden CTE 23/2002, de 11 de enero y la aprobación del Proyecto Técnico y Autorización de la instalación del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, así como la Autorización de la puesta en servicio.

g) Carta de pago de abono de la tasa municipal

Artículo 115.- Subsanación de documentación incompleta.

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

2. Una vez completada la documentación, los servicios técnicos competentes la comprobarán, en forma y contenido, y si resultaren deficiencias subsanables,

se concederá un plazo de quince días para que el peticionario pueda proceder a subsanarlas.

Artículo 116.- Resolución y efectos.

1. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, se emitirá informe, que terminará con propuesta de concesión o denegación de la licencia, según que la documentación aportada, sea conforme o no a lo establecido en la Ordenanza. Para las actividades y locales incluidos en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades recreativas y Locales e Instalaciones deberá realizarse visita de comprobación de los técnicos municipales, con carácter previo a la denegación u otorgamiento de la licencia.

2. La notificación de la resolución y trámites subsiguientes, se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza.

3. El plazo de resolución de las licencias de apertura y funcionamiento será, como máximo, de dos meses desde la comunicación por el interesado de la finalización de las instalaciones, interrumpido por el plazo otorgado para subsanar deficiencias, estando sujetas al régimen de silencio positivo.

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

Artículo 117.- Archivo de la solicitud.

Si se produjera el archivo de la solicitud por no haber sido completada la documentación, o hubiera sido denegada, no podrá ejercerse la actividad, debiendo solicitar nuevamente la licencia de apertura y funcionamiento, en forma reglamentaria, sin perjuicio de la liquidación de las exacciones fiscales procedentes.

CAPITULO VIII.- CONDICIONES PARA EL INICIO Y EJECUCION DE OBRAS

Artículo 118.- Cuando previa solicitud del interesado a juicio de los servicios técnicos municipales existan datos suficientes en orden al previsible otorgamiento de la licencia municipal, por la claridad de lo proyectado en relación con los preceptos urbanísticos aplicables, el órgano municipal con competencia para el otorgamiento de la licencia municipal podrá, en el plazo de los diez días siguientes a la solicitud de la licencia de nueva edificación,

expedir permiso provisional para el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención.

Artículo 119.- Será requisito indispensable para la ejecución de las obras que deban tramitarse por los procedimientos normal o abreviado el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

Artículo 120.- El inicio de las obras que deban acompañar Proyecto Básico para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística sólo podrá producirse previa presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución en soporte informatizado ante la administración municipal, acompañado de la siguiente documentación.

- a) Plan de Gestión de Residuos, de acuerdo con el R.D. 105/2008, de 1 febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- b) Estudio de Seguridad y Salud (básico en su caso) de la Obra, de acuerdo con el R.D.314/2006, de 17 de marzo, C.T.E. y el R.D: 1627/1997, de 24 de octubre, Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción.
- c) Proyecto Técnico de Infraestructura común para el servicio de Telecomunicación según Decreto Ley 1/1998 de 28 de febrero, de Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso al servicio de Telecomunicaciones, en su caso.
- d) Estudio Geotécnico, de acuerdo con el R.D.314/2006, de 17 de marzo, C.T.E. y la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la CAM
- e) Certificado de Eficiencia Energética, de acuerdo con el R.D.314/2006, de 17 de marzo, C.T.E. y R.D. 47/2007, de 19 enero, de Certificación Energética de Edificios de Nueva Construcción.
- f) Proyecto de captación de energía solar según Ordenanza Municipal de 16 de septiembre de 2004 sobre Captación de energía solar para usos térmicos.

La anterior documentación, incluido el Proyecto de Ejecución, podrá ser sustituida por un certificado del COAM relativo a la existencia de la misma, según el modelo a los efectos aprobado por dicho Colegio profesional

Asimismo será requisito previo para el inicio de las obras, la presentación de las Hojas de Dirección Facultativa de la Obra; y la justificación de abono de la liquidación provisional de la correspondiente tasa y del ICIO, conforme al presupuesto real de ejecución.

Artículo 121.- Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

Artículo 122.- Durante la ejecución de las obras y para el correspondiente control municipal deberá notificarse con una antelación de diez días las fases de rasante y coronación de la edificación de las obras de nueva planta.

Para las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberá comunicarse con una antelación de un mes la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de la inspección a que en su caso se proceda por parte del Ayuntamiento. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

Artículo 123.- No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente solicitud de licencia municipal. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras, dará lugar a que por la administración se les imponga una sanción del doble al quíntupla del importe de la conexión del servicio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta Ordenanza, se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de su iniciación, si resultaren más favorables al interesado.

DISPOSICION FINAL

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación completa de su texto en el Boletín oficial de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias aprobada inicial y definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 21

de diciembre de 1995 y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

ANEXO I

ACTIVIDADES INOCUAS

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

1. USO RESIDENCIAL

1.1. Residencias comunitarias incluidas las casas de huéspedes, hasta 250 metros cuadrados.

2. USO INDUSTRIAL

Sin superar los 150 metros cuadrados de superficie y siempre que la actividad no esté incluida en los anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

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

2.2. Talleres de reparación de electrodomésticos.

2.3. Talleres de reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos.

2.4. Talleres de reparación de máquinas de coser, escribir o similares.

2.5. Talleres de relojería.

2.6. Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluida montura de gafas y cristales.

2.7. Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.

2.8. Taller de reparación de instrumentos musicales.

2.9. Taller de reparación de bicicletas.

2.10. Taller de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

2.11. Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería, zapatería, géneros de punto, bordados, peletería y similares).

2.12. Talleres de artículos de marroquinería y viaje.

2.13. Talleres de confección de artículos textiles para el hogar.

2.14. Taller de encuadernación.

2.15. Almacenes de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.

2.16. Almacenes de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

2.17. Almacenes de electrodomésticos.

2.18. Almacenes de artículos de ferretería, excepto plástico.

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

3. USO TERCIARIO

3.1. COMERCIO:

Sin superar los 250 metros cuadrados de superficie por establecimiento.

3.1.1. Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, con excepción de :

☐ Venta de carne y/o productos cárnicos elaborados.

☐ Carnicerías, salchicherías y charcuterías.

☐ Pescaderías.

☐ Venta de aves, huevos y caza.

☐ Venta con elaboración de platos preparados, asador de pollos.

☐ Venta con obrador de pastelería, panadería y bollería.

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

3.1.3. Mercerías.

3.1.4. Venta de artículos de marroquinería y viaje.

3.1.5. Lavandería y tintorerías (sólo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mismas).

3.1.6. Farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables.

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

3.1.8. Venta de muebles.

3.1.9. Venta de electrodomésticos y material eléctrico.

3.1.10. Ferretería y venta de artículos de menaje.

3.1.11. Venta de artículos de cerámicas, vidrio y material de construcción.

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

3.1.13. Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y sus accesorios.

3.1.14. Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.

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

3.1.16. Venta de material fotográfico y videográfico.

3.1.17. Venta de joyería, relojería, platería y bisutería.

3.1.18. Juguetería y venta de artículos de deporte.

3.1.19. Alquiler y venta de cintas de vídeo.

3.1.20. Peluquerías y salones de belleza.

3.1.21. Estancos, despachos de lotería y apuestas.

3.1.22. Anticuarios y almonedas.

3.1.23. Herbolarios.

3.1.24. Venta de artículos de regalo.

3.1.25. Reproducción de documentos.

3.1.26. Estudios fotográficos.

3.1.27. Venta de armas y munición (sin manipulación).

3.2 . OFICINAS:

Sin superar los 350 metros cuadrados, en edificios exclusivos o edificios con otros usos diferentes a vivienda.

Sin superar los 250 metros cuadrados, en edificios con uso de vivienda.

3.2.1. Oficinas privadas en general.

3.2.2. Oficinas bancarias, cajas de ahorro o similares.

3.2.3. Oficinas profesionales no domésticas.

3.2.4. Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.

- 3.2.5. Agencias de viajes.
- 3.2.6. Oficinas para alquiler de bienes y servicios.
- 3.2.7. Oficinas de sociedades, compatibles con vivienda (en condiciones fijadas por Ordenanza Municipal de actividades).

4. DOTACIONAL

Sin superar los 250 metros cuadrados por establecimiento.

4.1. RELIGIOSO

- 4.1.1. Centros de culto.

4.2. DOCENTE.

- 4.2.1. Centros de enseñanza, incluidas autoescuelas.
- 4.2.2. Centros de investigación
- 4.2.3. Academias, salvo baile, danza y música.

4.3. ADMINISTRATIVO.

- 4.3.1. Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, regionales, religiosas o similares.
- 4.3.2. Oficinas de la Administración y organizaciones internacionales.

4.4. SANITARIO.

- 4.4.1. Policlínicas sin hospitalización, quirófanos, radiología ni medicina nuclear.
- 4.4.2. Clínicas veterinarias, sin radiología.
- 4.4.3. Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.

B. SON LÍMITES DE CARÁCTER GENERAL LOS SIGUIENTES

- ☐ Potencia motriz total de 10 CV en actividades situadas en edificios exclusivos o en edificios con otros usos diferentes a viviendas, y 6 CV en locales de edificios con viviendas.
- ☐ Aparatos de aire acondicionado de hasta 12.000 frigorías/h. En edificios exclusivos o con otros usos diferentes de viviendas y hasta 6000 frigorías/h. En locales de edificios con viviendas.
- ☐ Generadores de calor de hasta 25.000 Kcal/h.
- ☐ Hornos eléctricos de pastelería bollería, hasta una potencia total de 10 Kw.
- ☐ Instalaciones radiactivas de cualquier categoría, incluso generadores de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental.

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

Ficha 1. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO BASICO PARA LICENCIAS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS (Índice del Proyecto reglado)

<u>Clasificación de la documentación</u>	
La documentación para Licencia se clasifica en:	
I.	DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA AL PROYECTO
La documentación complementaria al Proyecto se clasifica en :	
OTROS DOCUMENTOS TECNICOS (aquellos que requieren firma de Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente)	
IMPRESOS (aquellos que no se encuentran en el caso anterior)	
II.	DOCUMENTACION A INCLUIR EN PROYECTO

I.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PROYECTO BASICO

I.1.- OTROS DOC. TECNICOS (Requieren firma por Técnico competente y visado)		EXIGENCIA: Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado (firmado por Técnico autor del Proyecto, no visado)	(Local)
	Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable	R.D. Art. 47 y Ley 9/2001 Art. 154.
I.2.- IMPRESOS (No requieren firma del Técnico ni visado, solo constancia)		EXIGENCIA: Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.	(Local)
2	Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada.	(Local)
3	Copia de la solicitud de licencia de instalación, apertura y funcionamiento, cuando las obras afecten a local o edificio para la implantación, ampliación o modificación de actividad.	(Local)
4	Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.	Ley 4/90, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado 1990
5	Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecte a la fachada.	(Local)
6	Descripción documental de todos aquellos elementos que ayudan a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características.	(Local)
7	En edificios o construcciones con antigüedad superior a 30 años, el peticionario de licencia deberá aportar el dictamen de Acta de Inspección Técnica sobre el estado de conservación del inmueble, que deberá ser emitido por un técnico facultativo competente o, en su caso, por una Entidad de Inspección Técnica homologada por la Comunidad de Madrid.	(Local)

II.- DOCUMENTACION A INCLUIR EN PROYECTO BASICO

II.1.- MEMORIA		EXIGENCIA:
0 Indice de Memoria , con los apartados relacionados a continuación como mínimo.		1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1 Memoria descriptiva . Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:		De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
1.1	Agentes . Promotor, proyectista, otros técnicos.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
1.2	Información previa . Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2007
1.3	Descripción del Proyecto . Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
	Incluirá listado de toda la normativa de aplicación	Art. 1º, A.1, Decreto 462/71 sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación.
	Expresión de la duración prevista para las obras.	(Local)
	Instalación de aislamientos térmicos suficientes para la disminución del consumo energético conforme a la normativa de aplicación	(Local)
	Cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico previsto en la normativa reguladora.	(Local)
1.4	Prestaciones del edificio . Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
2 Memoria Constructiva . Descripción de las soluciones adoptadas:		De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
2.1	Sustentación del edificio . Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
3 Cumplimiento del CTE . Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE. También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.		De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
3.1	Seguridad en caso de incendio	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
4 Cumplimiento de otros reglamentos o disposiciones		RD 556/1989, Ley 8/1993, Decreto 138/1998, RD 314/2006, Decreto 13/2007
4.1	Accesibilidad	RD 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993. RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
4.2	Seguridad contra Incendios en edificios no incluidos en Ambito de aplicación del DB-SI (CTE)	Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.R. D. 2267/2004.
4.3	Otras normativas de carácter local	(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)
5 Anexos a la memoria de Industria, Servicios Públicos, Medio Ambiente, etc. (1)		(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)

(1) Cualquier especificación del Proyecto que requiera una tramitación específica por otro departamento del Ayuntamiento u otro organismo actuante en esa materia, firmado por el redactor del Proyecto y formando parte integrante del mismo.

II.2.- PLANOS		EXIGENCIA:
		1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
0	Índice de Planos , con los apartados relacionados a continuación como mínimo.	
1	Plano de Situación . Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico. Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 (Local)
2	Plano de Emplazamiento . Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
3	Plano de Urbanización . Red viaria, acometidas, etc.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
4	Plantas Generales . Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. En caso de obras de rehabilitación se incluirán planos del edificio antes de la Escala 1:100 Justificación de DB SE, DB SU (si no se presenta plano específico), DB HS, DB HR (si no se presenta plano específico) y DB HE, en la parte referente a Proyecto Básico. Justificación de Accesibilidad Justificación de Infraestructuras de Telecomunicación, en la parte referente a Proyecto Básico.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 (Local) C.T.E., R. D. 314/2006 RD 556/1989, Ley 8/1993, Decreto 138/1998, RD 314/2006, Decreto 13/2007 R.D. Ley 1/1998 27-febrero- Infraestructuras comunes en los Edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones
5	Planos de Cubiertas . Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
6	Alzados y Secciones . Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. Justificación de DB SU (si no se presenta plano específico), DB HS, DB HR (si no se presenta plano específico) y DB HE, , en la parte referente a Proyecto Básico. Justificación de Accesibilidad	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 C.T.E., R. D. 314/2006 RD 556/1989, Ley 8/1993, Decreto 138/1998, RD 314/2006, Decreto 13/2007
7	Planos Seguridad en caso de incendios (DB SI)	C.T.E., R. D. 314/2006
7.1	Plano de Compartimentación (DB SI-1)	C.T.E., R. D. 314/2006
7.2	Plano de Propagación Exterior (DB SI-2)	C.T.E., R. D. 314/2006
7.3	Plano de Evacuación (DB SI-3)	C.T.E., R. D. 314/2006
7.4	Plano de reserva de recintos o espacios para alojamiento de Instalaciones de Protección contra Incendios (DB SI-4)	C.T.E., R. D. 314/2006
7.5	Plano de Entorno del edificio (DB SI-5)	C.T.E., R. D. 314/2006
8	Otros planos (P.E. Plano de Condiciones Urbanísticas)	(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)
II.3.- PRESUPUESTO O VALORACION		EXIGENCIA:
		1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Presupuesto aproximado . Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 (Local)

Legislación Considerada

PROYECTO BASICO

Estatal

1) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Ordenación de la edificación

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado

B.O.E.: 6-NOV-1999

MODIFICADA POR:

Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 31-DIC-2001

Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 105 de la LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 31-DIC-2003

Código Técnico de la Edificación

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

DB SE-AE. Seguridad estructural

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB SE-AE. Seguridad estructural - Acciones en la Edificación.

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB SE-C. Seguridad estructural - Cimientos.

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB-SU-Seguridad de utilización (Secciones SU-1, SU-2, SU-3, SU-4, SU-5, SU-6, SU-7)

Código Técnico de la Edificación, REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB HS. Salubridad (Secciones HS-1, HS-2, HS-3, HS-4)

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB HR. Protección frente al ruido

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

DB HE. Ahorro de Energía (Secciones HE-1, HE-2, HE-3, HE-4, HE-5)

Código Técnico de la Edificación REAL DECRETO. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)

REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 29-AGO-2007 Corrección errores: 28-FEB-2008

2) AUDIOVISUALES Y ANTENAS

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

REAL DECRETO 401/2003, de 4 de abril, del Ministerio de Ciencia y Tecnología

B.O.E.: 14-MAY-2003

3) PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

DB-SI-Seguridad en caso de Incendios (Secciones SI 1, SI 2, SI 3, SI 4, SI 5, SI 6)

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

REAL DECRETO 2267/2004, de 3 Diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 17-DIC-2004

Corrección errores: 05-MAR-2005

4) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

B.O.E.: 23-MAY-1989

Comunidad de Madrid

1) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Medidas para la calidad de la edificación

LEY 2/1999, de 17 de marzo, de la Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.C.M.: 29-MAR-1999

2) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

LEY 8/1993, de 22 de junio, de la Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.E.: 25-AGO-1993

Corrección errores: 21-SEP-1993

MODIFICADA POR:

Modificación de determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

DECRETO 138/1998, de 23 de julio, de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.C.M.: 30-JUL-1998

Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno

B.O.C.M.: 24-ABR-2007 (Entrada en vigor a los 60 días de su publicación)

Ficha 2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO BASICO PARA LICENCIAS DE OBRA NUEVA (Indice del Proyecto reglado)

<u>Clasificación de la documentación</u>	
La documentación para Licencia se clasifica en:	
I.	DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA AL PROYECTO
La documentación complementaria al Proyecto se clasifica en :	
OTROS DOCUMENTOS TECNICOS (aquellos que requieren firma de Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente)	
IMPRESOS (aquellos que no se encuentran en el caso anterior)	
II.	DOCUMENTACION A INCLUIR EN PROYECTO

I.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PROYECTO BASICO

I.1.- OTROS DOC. TECNICOS (Requieren firma por Técnico competente y visado)		EXIGENCIA: Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada (firmado por Técnico autor del Proyecto, no visado)	(Local)
	Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable	R.D. Art. 47 y Ley 9/2001 Art. 154.
2	Certificado de viabilidad geométrica	Ley 2/1999. Medidas de calidad de la Edificación. (Puntos 1 y 2)
3	Alineación Oficial (Especificar en qué zonas es exigible)	(Local)

I.2.- IMPRESOS (No requieren firma del Técnico ni visado, solo constancia)		EXIGENCIA: Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado	(Local)
2	Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.	(Local)
3	Copia de la solicitud de licencia de instalación de actividad, cuando el edificio se destine en parte ó completamente a uso no residencial.	(Local)
4	Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.	Ley 4/90, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado 1990
5	Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.	(Local)
6	Certificación registral de mancomunidad de garaje, aparcamiento, en su caso.	(Local)
7	Licencia de parcelación, si fuese exigible.	(Local)
8	Proyecto específico de obras de urbanización interior en aquellas parcelas que por sus características lo requieran, especificando: sistema viario, abastecimiento de agua, red de evacuación, red de suministro de energía eléctrica, alumbrado exterior, tratamiento de espacios libres, instalación telefónica y distribución de gas.	(Local)
9	Justificante de pago de los gastos de urbanización, cuando proceda.	(Local)
10	Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación del edificio proyectado a su entorno.	(Local)
11	Cédula Urbanística	(Local)

II.- DOCUMENTACION A INCLUIR EN PROYECTO BASICO

II.1.- MEMORIA (2 Ejemplares)		EXIGENCIA:
0	Indice de Memoria , con los apartados relacionados a continuación como mínimo.	1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Memoria descriptiva . Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
1.1	Agentes . Promotor, proyectista, otros técnicos.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
1.2	Información previa . Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2007
1.3	Descripción del Proyecto . Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
	Incluirá listado de toda la normativa de aplicación	Art. 1º, A.1, Decreto 462/71 sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación.
	Expresión de la duración prevista para las obras.	(Local)
	Descripción, en su caso, del mobiliario urbano, árboles, redes aéreas, galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del terreno.	(Local)
	Justificación específica de que el proyecto prevé una dependencia para la recogida de basuras y reservas de espacios de aparcamiento.	(A definir por el Ayuntamiento, ver MJRT, si se presenta un documento complementario al Proyecto o no)
	Instalación de aislamientos térmicos suficientes para la disminución del consumo energético conforme a la normativa de aplicación.	(Local)
	Cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico previsto en la normativa reguladora.	(Local)
1.4	Prestaciones del edificio . Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
2	Memoria Constructiva . Descripción de las soluciones adoptadas:	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
2.1	Sustentación del edificio . Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
3	Cumplimiento del CTE . Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE. También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
3.1	Seguridad en caso de incendio	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
4	Cumplimiento de otros Reglamentos o Disposiciones	RD 556/1989, Ley 8/1993, Decreto 138/1998, RD 314/2006, Decreto 13/2007
4.1	Accesibilidad	RD 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993. RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
4.2	Seguridad contra Incendios en edificios no incluidos en Ambito de aplicación del DB-SI (CTE)	Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.R. D. 2267/2004.
4.3	Otras normativas de carácter local	(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)
5	Anexos a la memoria de Industria, Servicios Públicos, Medio Ambiente, etc. (1)	(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)

(1) Cualquier especificación del Proyecto que requiera una tramitación específica por otro departamento del Ayuntamiento u otro organismo actuante en esa materia, firmado por el redactor del Proyecto y formando parte integrante del mismo.

II.2.- PLANOS		EXIGENCIA:
		1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
0	Índice de Planos , con los apartados relacionados a continuación como mínimo.	
1	Plano de Situación , Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
2	Plano de Emplazamiento , Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc. Incluir Plano Topográfico de la parcela (2 ejemplares) acotando los linderos, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. También deberá incluir la vegetación existente, y fundamentalmente el número y tipo de árboles, así como su posibilidad de recuperación o integración en la urbanización. (2 Ejemplares)	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 (Local)
3	Plano de secciones generales de la parcela , rotulando las cotas de nivel de ésta, de las fincas colindantes y vías públicas, antes y después de ejecutar las obras proyectadas.	(Local)
4	Plano de Urbanización , Red viaria, acometidas, etc.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
5	Plantas Generales , Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. Escala 1:100. (2 Ejemplares) Justificación gráfica y numérica del cómputo de edificabilidad y el perímetro de la máxima ocupación. Justificación de DB SE, DB SU (si no se presenta plano específico), DB HS, DB HR (si no se presenta plano específico) y DB HE, en la parte referente a Proyecto Básico. Justificación de Accesibilidad Justificación de Infraestructuras de Telecomunicación, en la parte referente a Proyecto Básico.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 (Local) (A definir por el Ayuntamiento si se presenta un Plano de Condiciones Urbanísticas donde se justifiquen) C.T.E., R. D. 314/2006 RD 556/1989, Ley 8/1993, Decreto 138/1998, RD 314/2006, Decreto 13/2007 R.D. Ley 1/1998 27-febrero- Infraestructuras comunes en los Edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones
6	Planos de Cubiertas , Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
7	Alzados y Secciones , Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. Escala 1:100. (2 Ejemplares) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio. Justificación de DB SU (si no se presenta plano específico), DB HS, DB HR (si no se presenta plano específico) y DB HE, , en la parte referente a Proyecto Básico. Justificación de Accesibilidad	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 (Local) (Local) C.T.E., R. D. 314/2006 RD 556/1989, Ley 8/1993, Decreto 138/1998, RD 314/2006, Decreto 13/2007
8	Planos Seguridad en caso de incendios (DB SI)	C.T.E., R. D. 314/2006
	8.1 Plano de Compartimentación (DB SI-1)	C.T.E., R. D. 314/2006
	8.2 Plano de Propagación Exterior (DB SI-2)	C.T.E., R. D. 314/2006
	8.3 Plano de Evacuación (DB SI-3)	C.T.E., R. D. 314/2006
	8.4 Plano de reserva de recintos o espacios para alojamiento de Instalaciones de Protección contra Incendios (DB SI-4)	C.T.E., R. D. 314/2006
	8.5 Plano de Entorno del edificio (DB SI-5)	C.T.E., R. D. 314/2006
9	Otros planos (P.E.: Plano de Condiciones Urbanísticas, Planos de Seguridad de Utilización -DB SU, Planos de Protección frente al ruido DB HR, etc.)	(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)
II.3.- PRESUPUESTO O VALORACION		EXIGENCIA:
		1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Presupuesto aproximado , Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos. Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3. (3 Ejemplares)	De acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006 (Local)

Legislación Considerada

PROYECTO BASICO

Estatat

1) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Ordenación de la edificación

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado

B.O.E.: 6-NOV-1999

MODIFICADA POR:

Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 31-DIC-2001

Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 105 de la LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 31-DIC-2003

Código Técnico de la Edificación

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

DB SE-AE. Seguridad estructural

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB SE-AE. Seguridad estructural - Acciones en la Edificación.

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB SE-C. Seguridad estructural - Cimientos.

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB-SU-Seguridad de utilización (Secciones SU-1,SU-2,SU-3,SU-4,SU-5,SU-6,SU-7)

Código Técnico de la Edificación, REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB HS. Salubridad (Secciones HS-1, HS-2, HS-3, HS-4)

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

DB HR. Protección frente al ruido

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

DB HE. Ahorro de Energía (Secciones HE-1, HE-2, HE-3, HE-4, HE-5)

Código Técnico de la Edificación REAL DECRETO. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)

REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 29-AGO-2007 Corrección errores: 28-FEB-2008

2) AUDIOVISUALES Y ANTENAS

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

REAL DECRETO 401/2003, de 4 de abril, del Ministerio de Ciencia y Tecnología

B.O.E.: 14-MAY-2003

3) PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

DB-SI-Seguridad en caso de Incendios (Secciones SI 1, SI 2, SI 3, SI 4, SI 5, SI 6)

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

REAL DECRETO 2267/2004, de 3 Diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 17-DIC-2004

Corrección errores: 05-MAR-2005

4) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

B.O.E.: 23-MAY-1989

Comunidad de Madrid

1) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Medidas para la calidad de la edificación

LEY 2/1999, de 17 de marzo, de la Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.C.M.: 29-MAR-1999

2) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

LEY 8/1993, de 22 de junio, de la Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.E.: 25-AGO-1993

Corrección errores: 21-SEP-1993

MODIFICADA POR:

Modificación de determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

DECRETO 138/1998, de 23 de julio, de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.C.M.: 30-JUL-1998

Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno

B.O.C.M.: 24-ABR-2007 (Entrada en vigor a los 60 días de su publicación)

Ficha 3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO BASICO PARA LICENCIAS DE DEMOLICION (Indice del Proyecto)

<u>Clasificación de la documentación</u>	
La documentación para Licencia se clasifica en:	
I.	DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA AL PROYECTO
La documentación complementaria al Proyecto se clasifica en :	
OTROS DOCUMENTOS TECNICOS (aquellos que requieren firma de Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente)	
IMPRESOS (aquellos que no se encuentran en el caso anterior)	
II.	DOCUMENTACION A INCLUIR EN PROYECTO

I.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PROYECTO BASICO

I.1.- OTROS DOC. TECNICOS (Requieren firma por Técnico competente y visado)		EXIGENCIA:
		Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada (firmado por Técnico autor del Proyecto, no visado)	(Local)
2	Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable	R.D. Art. 47 y Ley 9/2001 Art. 154.
3	Hoja/s de Dirección/es Facultativa	(Local)
I.2.- IMPRESOS (No requieren firma del Técnico ni visado, solo constancia)		EXIGENCIA:
		Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Impreso normalizado de hoja de datos básicos debidamente cumplimentado y firmado	(Local)
2	Hoja de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.	(Local)
3	Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.	Ley 4/90, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado 1990
4	Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación del edificio proyectado a su entorno.	(Local)
5	Cédula Urbanística	(Local)

II.- DOCUMENTACION A INCLUIR EN PROYECTO DE EJECUCION

II.1.- MEMORIA		EXIGENCIA:
0	Indice de Memoria , con los apartados relacionados a continuación como mínimo.	1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Memoria descriptiva . Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
1.1	Agentes . Promotor, proyectista, otros técnicos.	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
1.2	Descripción de la edificación a demoler . Descripción general del edificio, uso del edificio, relación con el entorno. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios, para determinar los trabajos de derribo.	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
1.3	Memoria explicativa de las características de los trabajos, con indicación y coordinación de los mismos, orden de demolición, modo de ejecución, medidas generales de seguridad. En demoliciones parciales, estado general de la edificación. Estado de los colindantes (medianerías)	art 5,6. 2; RD 2512/1977, de 17 junio, Contenido documental de los trabajos de los arquitectos, derogado únicamente en cuanto a las tarifas de honorarios.
1.4	Justificación, en su caso, de la Producción y Gestión de Residuos de Demolición	R.D. 105/2008 Producción y Gestión de los Residuos de Demolición
1.5	Justificación, en su caso, Memoria medioambiental ó estudio de Impacto Ambiental	Ley 2/2002, 19 junio, Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
1.6	Plan de Gestión de Residuos de Demolición Incluirá listado de toda la normativa de aplicación Expresión de la duración prevista para las obras.	R.D. 2690/2006 Gestión de los Residuos de Demolición de la Comunidad de Madrid Art. 1º, A.1, Decreto 462/71 sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación. (Local)
2	Cumplimiento de otros Reglamentos o Disposiciones	
2.1	Otras normativas de carácter local (patrimonio, area de protección,etc)	(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)
3	Anexos a la memoria de Industria, Servicios Públicos, Medio Ambiente, etc. (1)	(a definir por el Ayuntamiento, ver MJRT)

(1) Cualquier especificación del Proyecto que requiera una tramitación específica por otro departamento del Ayuntamiento u otro organismo actuante en esa materia, firmado por el redactor del Proyecto y formando parte integrante del mismo.

II.2.- PLANOS		EXIGENCIA:
		1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
0	Índice de Planos , con los apartados relacionados a continuación como mínimo.	
1	Plano de Situación . Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
2	Plano de Emplazamiento . Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
3	Plano de Urbanización . Red viaria, acometidas, etc.	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
4	Plantas Generales, planos de Cubiertas, Alzados y Secciones Acotadas, con indicación de escala y de usos, en su estado actual, y final en el caso de demoliciones parciales.	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
	Escala 1:100. (2 Ejemplares)	(Local)
	Escala 1:100. (2 Ejemplares)	(Local)
	Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.	(Local)
II.3.- PRESUPUESTO O VALORACION		EXIGENCIA:
		1. Normativa Estatal, Comunidad de Madrid y Local.
1	Mediciones y Presupuesto . Por capítulos a precios actuales de mercado.	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
	Esta documentación se presentará tanto en papel como en soporte digital con las características técnicas de Presto o en el formato de intercambio estándar de bases de datos de construcción FIEBDC-3. (3 Ejemplares)	(Local)

Legislación Considerada

PROYECTO DE EJECUCIÓN	
Estatal	
NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	
Ordenación de la edificación	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado B.O.E.: 6-NOV-1999	
MODIFICADA POR:	
Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	
Artículo 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado	
B.O.E.: 31-DIC-2001	
Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	
Artículo 105 de la LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado	
B.O.E.: 31-DIC-2003	
Código Técnico de la Edificación	Por analogía con proyectos de edificación, adaptado de acuerdo con la Parte I, Anejo I del C.T.E., R. D. 314/2006
REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 28-MAR-2006	
Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008	
MODIFICADO POR:	
Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación	
REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda B.O.E.: 23-OCT-2007	
Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007	

MEDIO AMBIENTE

PRODUCCION Y GESTION DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION

Producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 13-FEB-1997

Evaluación ambiental

LEY 2/2002, de 19 de junio, de la Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.E.: 24-JUL-2002

B.O.C.M. 1-JUL-2002

Regulación de la gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid

ORDEN 2690/2006, de 28 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

B.O.C.M.: 14-AGO-2006

Corrección de errores: B.O.C.M.: 2 de octubre de 2006

ANDAMIOS

Requisitos mínimos exigibles para el montaje, uso, mantenimiento y conservación de los andamios tubulares utilizados en las obras de construcción

ORDEN 2988/1988, de 30 de junio, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid

B.O.C.M.: 14-JUL-1998

SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 25-OCT-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajo temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia. B.O.E.: 13-NOV-2004

Modificación del 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.

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 29-MAY-2006

Disposición final tercera del REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 25-AGO-2007

Prevención de Riesgos Laborales

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado

B.O.E.: 10-NOV-1995

DESARROLLADA POR:

Desarrollo del artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales

REAL DECRETO 171/2004, de 30 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 31-ENE-2004

Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 31-ENE-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 1-MAY-1998

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 29-MAY-2006

Señalización de seguridad en el trabajo

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 23-ABR-1997

Seguridad y Salud en los lugares de trabajo

REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 23-ABR-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajo temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 13-NOV-2004

Manipulación de cargas

REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 23-ABR-1997

Utilización de equipos de trabajo

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 7-AGO-1997

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajo temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 13-NOV-2004

Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto

REAL DECRETO 396/2006, de 31 de marzo, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 11-ABR-2006

Regulación de la subcontratación

LEY 32/2006, de 18 de Octubre, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 19-OCT-2006

DESARROLLADA POR:

Desarrollo de la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 25-AGO-2007

Corrección de errores: 12-SEP-2007