



ANTEPROYECTO DE ORDENANZA DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS DE MADRID

PREÁMBULO

I.- Dentro de la apuesta del Ayuntamiento por la garantía de la efectividad, la eficiencia y la puesta a disposición de todos los recursos municipales para la mejora y el impulso de la construcción, de la actividad económica y para la modernización de la ciudad, se redacta la presente ordenanza cuyos objetivos principales son la simplificación y la disminución de las cargas administrativas, para regular el régimen jurídico y los procedimientos de tramitación de la licencia y de la declaración responsable como medios de control urbanístico municipal referidos a los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación, así como a la implantación y el desarrollo de actividades previstos en la normativa urbanística, realizadas en el término municipal de Madrid por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Avanzando en el objetivo de la simplificación administrativa, una de las principales novedades de la regulación es la consolidación y potenciación de la declaración responsable que pasa a ser el medio de intervención general para las actuaciones urbanísticas sujetas a control municipal, relegando el control por licencia a aquellas actuaciones en las que concurren razones de interés general que justifican la necesidad y proporcionalidad de un control previo.

Asimismo, y en respuesta a una demanda cada vez más unánime de los profesionales del sector, se incorpora la posibilidad de que aquellas actuaciones que sean objeto de control por declaración responsable puedan ser tramitadas, cuando así lo decida el particular, por licencia.

Otra de las novedades que incorpora la ordenanza para potenciar, activar y facilitar la actividad constructiva en los casos de obras de nueva edificación es la licencia básica, que además de dotar de agilidad al sistema, asegurará un control adecuado de los aspectos edificatorios que son esenciales para determinar la viabilidad urbanística de la actuación en su conjunto.

II. El marco jurídico de los medios de intervención urbanística ha estado configurado en el Ayuntamiento de Madrid por dos ordenanzas; la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004 (OMTLU) referida en esencia, al control de los actos de uso del suelo y de la edificación, y la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014, (OAAEE) como norma especial para el control de la implantación y desarrollo de actividades económicas y en la que se regula el sistema de colaboración público-privada.

A pesar de que este marco jurídico municipal ha permitido ir dando respuesta a las diversas y sucesivas modificaciones legislativas que han tenido lugar en la última década en materia de medios de intervención, bajo el impulso simplificador que supuso la Directiva de Servicios 123/2006 del Consejo y Parlamento Europeo, lo cierto es que su aplicación práctica ha puesto





de manifiesto la necesaria unificación del régimen jurídico municipal aplicable a los medios de intervención urbanísticos, que permitirá disponer de criterios de actuación homogéneos y únicos necesarios tanto para asegurar un funcionamiento coherente y coordinado de los servicios municipales como para facilitar a los ciudadanos el cumplimiento adecuado de la normativa y de los trámites exigidos.

Asímismo la Ordenanza se adapta al marco jurídico definido por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, efectuando las obligadas remisiones a la misma en aquellos aspectos procedimentales que forman parte del procedimiento administrativo común y, como legislación en materia de controles urbanísticos de uso del suelo y de la edificación, se ajusta a los aspectos novedosos incorporados por Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, la cual ha establecido en su Disposición Final Segunda que en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la Ley los ayuntamientos deberán adaptar sus respectivas ordenanzas municipales al contenido establecido en la Ley.

III- La presente ordenanza, se ha elaborado en el marco de los objetivos definidos por el Plan de Gobernanza y Simplificación Normativa del Ayuntamiento de Madrid, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha 6 de febrero de 2020, de acuerdo con el artículo 130 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre la mejora regulatoria y la adopción de medidas de simplificación normativa. De acuerdo con ello se han revisado los procedimientos administrativos de control urbanístico municipal, para hacerlos menos complejos y más eficientes, disminuyendo asimismo las cargas administrativas, al tiempo que se ha verificado el ajuste de la regulación a los principios de necesidad, eficacia y eficiencia, proporcionalidad, seguridad jurídica, y transparencia.

La ordenanza también se adapta al marco jurídico definido por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, efectuando las obligadas remisiones a la misma en aquellos aspectos procedimentales que forman parte del procedimiento administrativo común y, como legislación en materia de controles urbanísticos de uso del suelo y de la edificación, se ajusta a los aspectos novedosos incorporados por Ley 1/2020 de 8 de octubre por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, la cual ha establecido en su Disposición Final Segunda que en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la Ley los ayuntamientos deberán adaptar sus respectivas ordenanzas municipales al contenido establecido en la Ley.

IV. Esta Ordenanza consta de un título preliminar, seis títulos y ocho anexos.

El Título Preliminar delimita el objeto, el ámbito de aplicación, las definiciones a tener en cuenta, el ámbito de actuación de las entidades colaboradoras urbanísticas, las actuaciones urbanísticas no sujetas a intervención por licencia o declaración responsable, el alcance del control de legalidad de los medios de intervención municipal, los efectos de los medios de intervención urbanístico municipal, la eficacia temporal de los medios de intervención





municipal, la modificación de los medios de intervención municipal y la transmisión de los medios de intervención.

En el Título I se trata lo relativo a la información urbanística. Se incluye la ya referida novedad del informe de viabilidad urbanística junto con las consultas urbanísticas comunes, las cédulas urbanísticas, las consultas urbanísticas especiales, las consultas urbanísticas sobre proyectos con soluciones prestacionales y la alineación oficial.

En el Título II se detalla el régimen general de los medios de intervención. Dentro del capítulo I se incluyen los criterios de tramitación referidos a las autorizaciones de otras Administraciones Públicas, la concurrencia de autorizaciones municipales con los medios de intervención municipal, las actuaciones sobre bienes del sector público promovidas por particulares, y actuaciones en situación de fuera de ordenaciónn absoluta o con infracción urbanística prescrita. El capítulo II se refiere a la práctica de los trámites -sistema de registro e informes- y el capítulo II a los proyectos técnicos y garantías.

En el Título III se aborda la figura de la declaración responsable, incluyendo las actuaciones sujetas a declaración responsable, las modalidades y el contenido y efectos. El capítulo I regula su tramitación ante el Ayuntamiento, y el Capítulo II la tramitación a través de las entidades colaboradoras urbanísticas. Finalmente se recogen las especialidades para las declaraciones responsables presentadas en materia de espectáculos públicos.

En el Título IV se regulan las licencias urbanísticas. En su Capítulo I se determinan las actuaciones objeto de control a través de licencia, las modalidades de tramitación, así como la documentación a presentar por el particular en cada fase del procedimiento. Se incluye asimismo la referencia a las reglas del silencio administrativo. Se introduce, como ya se ha indicado, la novedad de la licencia básica para las obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración general. Como consecuencia de la inclusión de esta novedad, se distingue en la regulación la tramitación ante el Ayuntamiento del procedimiento de licencia urbanística o, en su caso de la licencia básica. En el caso de haberse optado por la intervención de una entidad colaboradora urbanística, se distingue entre la emisión del certificado de conformidad de licencia básica o la emisión del certificado de conformidad de licencia urbanística. Se desarrollan también disposiciones específicas para actividades o construcciones temporales o autorizaciones por partes autónomas, además de la primera ocupación y funcionamiento.

En el Título V se regula el restablecimiento de la legalidad, la inspección y las medidas de restablecimiento de la legalidad sobre obras, usos y actividades. También se desarrolla la ejecución forzosa de los actos administrativos.

Por último, en el Título VI se desarrolla el régimen sancionador con las consecuencias legales de las infracciones, el régimen jurídico aplicable, la responsabilidad de las infracciones, las infracciones leves, graves y muy graves; la prescripción de las infracciones y las sanciones.

Las Disposiciones adicionales detallan la Comisión Técnica de Medios de Intervención en el Ámbito Urbanístico, el Censo de Locales y Actividades, o lo relativo al lenguaje no sexista.





En los Anexos, la ordenanza acota y concreta las actuaciones sujetas a licencia urbanística, el funcionamiento de la declaración responsable, la documentación necesaria para la solicitud de licencia urbanística, la documentación para el inicio y finalización de las obras, la alineación oficial, las actividades sujetas a informe preceptivo en materia contra incendios, las reglas de cálculo de la garantía o fianza para la correcta gestión de residuos de construcción y demolición y el contenido del informe de viabilidad urbanística.

V.-Las principales novedades incorporadas a la presente regulación se refieren a los siguientes aspectos:

Medios de información

Vinculada a la posición central que adquiere la declaración responsable en la presente ordenanza y de manera correlativa se potencia el sistema de información y asesoramiento urbanístico, a efectos de ofrecer al ciudadano suficientes opciones para obtener una orientación técnica y jurídica profesional y personalizada de los requisitos y condiciones exigibles a las actuaciones urbanísticas que pretendan desarrollar, reforzando con ello la seguridad jurídica y la eficacia del sistema de control urbanístico municipal.

Por ello, se regulan de forma completa y ordenada los distintos medios de información urbanística a los que los particulares pueden acudir de forma voluntaria y se incorpora, para ofrecer una regulación omnicomprensiva de los mismos, la cédula urbanística, hasta ahora regulada en una ordenanza aparte.

Respecto de la consulta urbanística sobre proyectos con soluciones prestacionales, se modula la exigencia al solicitante de la consulta de aportar informe, estudio o dictamen de entidad u organismo de reconocido prestigio para supuestos excepcionales, al tiempo que se simplifican los aspectos formales para su emisión.

Dentro de los medios de información urbanística, la novedad más relevante es el Informe de viabilidad urbanística, que se configura como un documento de información y asesoramiento urbanístico cualificado, referido a los aspectos urbanísticos esenciales previstos en la normativa urbanística y sectorial, cuyo contenido queda definido por los parámetros urbanísticos incluidos en el Anexo VIII de la Ordenanza, y que determinan la viabilidad urbanística de una actuación. Este Informe se regula con una doble vertiente; como mecanismo potente de información urbanística y como requisito formal que voluntariamente puede hacer valer el particular en un posterior procedimiento de licencia o declaración responsable. En el caso de la declaración responsable, la dotará de la reclamada seguridad jurídica, en cuanto a que se garantiza con éste la adecuación a los aspectos urbanísticos y sectoriales esenciales previstos en la normativa.

Informes sectoriales

En relación con informes preceptivos a emitir para efectuar el control urbanístico municipal sobre los aspectos sectoriales de las actuaciones, se clarifican los cauces a través de los cuales éstos pueden obtenerse en los supuestos de declaración responsable, en los que a diferencia de lo que ocurre con la licencia, su contenido debe anticiparse para hacerlo





compatible con la eficacia jurídica directa que la ley reconoce a este medio de intervención. Estos cauces son la consulta urbanística especial, y ahora de forma novedosa, el informe de viabilidad urbanística.

Asimismo, y para las declaraciones responsables que se presenten con intervención de una entidad de colaboración urbanística, se incorpora la posibilidad de que sea ésta la que solicite directamente al Ayuntamiento tales informes, haciendo extensiva la regla que hasta ahora se regulaba en la Ordenanza para la apertura de Actividades económicas en relación con las licencias.

Dentro del espíritu de simplificación administrativa de trámites en los procedimientos de control urbanístico municipal, se acotan los supuestos en los que se exige la emisión de informe preceptivo, así, en la Disposición Adicional tercera se tasan de forma enunciativa los supuestos que estarían eximidos del dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural y se remite a la elaboración y publicación de los protocolos de actuación que recogen los criterios de rehabilitación adecuados para la puesta en valor del patrimonio protegido. Por su parte, se racionalizan y simplifican, conforme a la normativa vigente, los supuestos en los que se requiere un informe en materia de protección contra incendios.

Ampliación del ámbito de colaboración de las ECU

Considerando las ventajas que en cuanto a agilidad ha supuesto el sistema de colaboración público-privada en la tramitación y control de las actuaciones urbanísticas en materia de implantación y desarrollo de actividades, se opta por ampliar el ámbito de intervención de las entidades colaboradoras a todos los usos, incluyendo el residencial, fijándose como límite aquellas actuaciones que afecten al uso dotacional público. Estas nuevas posibilidades de colaboración público-privada mantienen, como no podía ser de otro modo, su carácter voluntario, esto es a instancia del particular o de una Administración Pública o entidad del sector público que así lo requiera, tanto para la presentación de las declaraciones responsables como para las solicitudes de licencia.

En relación con las entidades de colaboración urbanística y dentro de la estrategia y propuesta del Plan de Gobernanza y Simplificación Administrativa, se opta por remitir la regulación de todos los aspectos que constituyen el régimen jurídico de las mismas a un Reglamento, descargando la presente regulación de simplificación de trámites urbanísticos de aquella parte que excede de lo que son los controles y tramitación administrativos.

Asignación de medios de intervención y actuaciones no sujetas

Se ha procedido a identificar aquellas actuaciones urbanísticas en las que no se justifica, desde el punto de vista de la proporcionalidad, el sometimiento a control urbanístico municipal, dada su escasa incidencia e impacto urbanístico con la finalidad de acotar los controles municipales a los imprescindibles, así, se excluye la sustitución de las instalaciones propias cuando no estén protegidos arquitectónicamente ni exijan autorización del órgano autonómico competente de acuerdo con la normativa en materia de protección de patrimonio histórico, así como los cambios de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales con título





habilitante por otra que también sea compatible urbanísticamente y tenga las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad.

Declaración responsable

En relación con las declaraciones responsables, se establece la regulación de un régimen jurídico más completo y eficaz en lo que a trámites y a comprobación *ex post* se refiere. Así, se precisan algunos aspectos del régimen jurídico de las declaraciones responsables, considerando para ello su distinta naturaleza jurídica respecto de las licencias en cuantos actos administrativos. Estas precisiones se refieren, por ejemplo, al plazo máximo para el inicio y terminación de actuaciones amparadas en una declaración responsable o a la sistematización de los supuestos en los que los medios de intervención pierden su eficacia.

Con carácter general, se simplifica y agiliza la comprobación *ex post*, la cual podrá versar sobre cualquiera de las exigencias formales o materiales de la actuación, sin estar condicionada ésta a una secuencia temporal tal y como ocurría hasta este momento, liberando el control de las declaraciones responsables del encorsetado esquema de control propio de la licencia y aligerando de resoluciones su tramitación. En algunas actuaciones de menor entidad incluso se habilitan nuevas fórmulas de control ex post que facilitaran dicha comprobación. Se incorpora como obligación del particular la comunicación final de la actuación como requisito necesario para el ejercicio de las potestades de comprobación, de forma que su incumplimiento es presupuesto para la declaración de ineficacia de la declaración responsable, sirviendo también para determinar el momento para la comprobación de lo ejecutado, lo cual se desarrollará bien por el sistema de la comprobación limitada para supuestos tasados de menor entidad o bien por la visita de inspección *in situ* para las actuaciones de mayor trascendencia.

En este punto, y como medida de refuerzo y agilización de la comprobación, se prevé la novedad de que con carácter voluntario los particulares, en los supuestos de declaraciones responsables presentadas directamente ante el Ayuntamiento, puedan acudir a una entidad colaboradora de su elección a efectos de que sea ésta la que realice la visita de comprobación de lo ejecutado e implantado.

Se concretan las consecuencias de la resolución de ineficacia de las declaraciones responsables, como fórmula para dotar al procedimiento de comprobación de mayor seguridad jurídica y ofrecer mayores garantías para la posición jurídica de los particulares que podrán conocer, de antemano, las consecuencias derivadas del incumplimiento de los requisitos que deben observar.

En cuanto a la declaración responsable en materia de espectáculos públicos, se contemplan las distintas opciones para la presentación de este medio de intervención de acuerdo con la legislación autonómica en la materia y con el criterio avalado por la jurisprudencia. Estas opciones se refieren a la implantación de la actividad y a su puesta en funcionamiento o, únicamente, a la puesta en funcionamiento de la actividad. Se mantiene en estos casos la comprobación *ex post* exclusiva por parte de los servicios municipales, considerando la especial afección de este tipo de actividades para la seguridad de las personas y su impacto ambiental.





Con la regulación del procedimiento de comprobación posterior el Ayuntamiento de Madrid, ejerce su opción normativa en el marco de la , de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

Licencia

Además del esquema tradicional de tramitación de la licencia urbanística, se incorpora la novedad de la licencia básica. Cuando se trate de solicitudes de licencia de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración general, en el seno de la tramitación del procedimiento de licencia se podrá solicitar previamente una licencia básica. El objetivo de esta figura novedosa es posibilitar que los particulares, dentro del marco de legislación en materia de suelo, obtengan una licencia inicial que les permita iniciar la ejecución de las obras, difiriendo el control del resto de aspectos de menor entidad a un momento posterior, sin perjuicio de que el procedimiento de licencia seguirá siendo único y de que la licencia básica se obtendrá dentro del procedimiento general de licencia.

De esta forma, una vez comunicada la finalización de la actuación en su totalidad, el Ayuntamiento efectuará la visita de comprobación que, en el caso de ser favorable, supondrá el otorgamiento de la licencia urbanística definitiva la cual abarcará el objeto de los proyectos parciales o documentos técnicos referidos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, así como la primera ocupación y funcionamiento.

En el caso de tramitación de la licencia urbanística con intervención de una entidad de colaboración urbanística, se contemplan dos posibilidades; la primera que el particular requiera de la entidad de colaboración la emisión de un certificado conformidad, el cual verificará la documentación exigida, su contenido, la adecuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida; la segunda, que opte por la emisión del denominado certificado del viabilidad urbanística que tendrá efectos equiparables al informe de viabilidad urbanística básica municipal y será suficiente para la concesión de la licencia básica que habilitará al interesado para el inicio de la actuación, salvo que los servicios técnicos municipales emitan informe en sentido contrario.

Otras de las novedades que se incorporan es la relativa a las licencias para actividades temporales, en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad, como en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables. Con ella se trata de dar respuesta a un fenómeno cada vez más demandado y propicio para el desarrollo de la actividad económica de la ciudad, de permitir la compatibilidad provisional, siempre y cuando se respeten los requisitos mínimos exigido para ello, de actividades no previstas inicialmente en el título habilitante ni posibles por la vía del régimen de compatibilidad de los usos.

Primera ocupación y funcionamiento de los edificios de nueva planta

Con el fin de adaptar el contenido de la ordenanza a la regulación de la Ley de Suelo, se incorpora a su articulado la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento. Esta declaración responsable será el medio de intervención para las actuaciones de actos de





uso del suelo y de la edificación previstas en la legislación del suelo, así como para las obras de reestructuración general, los cambios de uso de los edificios y el incremento del número de viviendas en los edificios. No obstante, y dentro del marco de la ordenanza, se mantiene la potestad de que el particular opte por una licencia de primera ocupación y/o funcionamiento en lugar de presentar una declaración responsable.

En cuanto al funcionamiento de las actividades sujetas a licencia en virtud del juicio de necesidad y proporcionalidad efectuado por el Ayuntamiento al amparo de la habilitación de la legislación básica en materia de régimen local, se regula la tradicional licencia de funcionamiento, la cual también será exigible para los casos en los que así lo exija la legislación sectorial de aplicación.

Restablecimiento legalidad urbanística.

En relación con el restablecimiento de la legalidad urbanística en materia de actividades y ante la tradicional ausencia de regulación de esta materia en la legislación de suelo, la ordenanza incorpora reglas específicas en el Título VI. Esta regulación tiene un doble objetivo; por un lado, plasmar normativamente los criterios que por parte de los órganos jurisdiccionales se vienen recogiendo en la materia y, por otro, desarrollar su escasa regulación normativa tanto estatal como autonómica, con remisión a ésta cuando existe. Además, se intenta dotar de mayor claridad a esta materia restrictiva de derechos, sistematizando la totalidad de los procedimientos de restablecimiento a los que se puede ver sometida una actividad, a los efectos de garantizar los derechos de sus titulares, con la correlativa información para la ciudadanía de las consecuencias a las que pueden dar lugar sus denuncias.

VI- La presente ordenanza se ha elaborado en el marco de los objetivos definidos por el Plan de Gobernanza y Simplificación Normativa del Ayuntamiento de Madrid, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de 6 de febrero de 2020, de conformidad con el artículo 130 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre la mejora regulatoria y la adopción de medidas de simplificación normativa. Se han revisado los procedimientos administrativos de control urbanístico municipal para hacerlos menos complejos y más eficientes, disminuyendo las cargas administrativas, al tiempo que se ha verificado el ajuste de la regulación a los principios de necesidad, eficacia y eficiencia, proporcionalidad, seguridad jurídica y transparencia.





TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

La ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico de la licencia y de la declaración responsable como medios de intervención urbanística municipal, así como los procedimientos para su tramitación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Quedan incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación, así como la implantación y el desarrollo o modificación de actividades previstos en la normativa urbanística, realizadas en el término municipal de Madrid por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Artículo 3. Definiciones.

- 1. Actuación urbanística: realización conjunta o separada de actos consistentes en la ejecución de una *obra*, la implantación, desarrollo o modificación de una *actividad* o la realización de cualquier otro acto de *uso* del suelo, vuelo o subsuelo.
- 2. Normativa urbanística: es aquella normativa que se incluye en la legislación urbanística y ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, así como en la legislación sectorial a la que ésta se remita.
- 3. Declaración responsable en materia de urbanismo: documento en el que el titular de una actuación urbanística manifiesta, bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que cumple los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial vigente para la realización de dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.
- 4. Declaración responsable para la primera ocupación y funcionamiento: documento en el que el titular de una actuación urbanística manifiesta, bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística se encuentra debidamente terminada y ha sido ejecutada según las determinaciones urbanísticas, de su destino específico, de conformidad con el proyecto y condiciones establecidas en la licencia urbanística concedida.
- 5. Licencia básica: resolución municipal por la que, previa comprobación y validación de los parámetros urbanísticos y sectoriales que se han identificado como requisitos esenciales en el Anexo X de la ordenanza, se autoriza la ejecución de las obras amparadas en la misma, sin perjuicio de la concesión posterior de la licencia urbanística que habilite para la ejecución del resto de aspectos urbanísticos necesarios.
- 6. Licencia urbanística: acto administrativo reglado por el que el órgano municipal competente, previa comprobación de la conformidad con toda la ordenación urbanística y sectorial





aplicable, autoriza la realización de una actuación urbanística expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

- 7. Licencia de primera ocupación y funcionamiento: acto de comprobación reglado dentro del procedimiento de licencia por el que se verifica si una actuación urbanística se encuentra debidamente terminada y ha sido ejecutada según las determinaciones urbanísticas, de su destino específico, de conformidad con el proyecto y condiciones en que su licencia urbanística fue concedida.
- 8. Entidad colaboradora urbanística: entidad privada de carácter técnico con personalidad jurídica propia, debidamente homologada y autorizada para el desempeño adecuado de las funciones de verificación, inspección y control en los términos que se determinan en la ordenanza y en su normativa específica y que actúa bajo su propia responsabilidad.
- 9. Función de verificación y control: función de evaluación, inspección y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística objeto de control municipal de las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza.
- 10. Informe de viabilidad urbanística: informe municipal solicitado por el particular de forma voluntaria con carácter previo a la solicitud de una licencia o a la presentación de una declaración responsable, relativo al cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales identificados como esenciales para la validación urbanística de cada actuación y recogidos en las fichas del anexo VIII.
- 11. Certificado de Conformidad para licencia básica: documento expedido por una entidad colaboradora urbanística por el que se acredita el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales definidos en el anexo VIII para la obtención de la licencia básica y que dispone de la documentación necesaria para dicho procedimiento.
- 12. Certificado de conformidad para licencia urbanística: documento expedido por la entidad colaboradora urbanística mediante el que se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística y sectorial para la realización de las actuaciones solicitadas, que dispone de la documentación exigida por la ordenanza, de su adecuación a la normativa urbanística y de la idoneidad del medio de intervención elegido.
- 13. Licencia para actividades temporales: acto administrativo por el que se autoriza al ejercicio de una actividad durante un periodo de tiempo determinado en un local o establecimiento con licencia o declaración responsable en vigor para otra actividad o en recintos o espacios abiertos, públicos o privados con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.
- 14. Título habilitante: licencia urbanística o la declaración responsable que habilita para la ejecución de una actuación urbanística.

Artículo 4. Intervención de entidades colaboradoras urbanísticas.

- 1. La función de verificación, inspección y control podrá ser desempeñada por entidades colaboradoras urbanísticas acreditadas y habilitadas en los términos establecidos en la normativa autonómica y municipal de aplicación.
- 2. Los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento de Madrid, o bien acudir a la colaboración privada de estas entidades en los términos establecidos en la ordenanza, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del Ayuntamiento.





3. Las certificaciones, informes, actas y dictámenes emitidos por las entidades colaboradoras urbanísticas, cuando sean favorables, tendrán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales.

No obstante, en cualquier momento de la tramitación, de oficio o a instancia de cualquier interesado, los servicios municipales podrán emitir un nuevo informe técnico y/o jurídico motivado, que prevalecerá sobre el emitido por las entidades colaboradoras urbanísticas.

Artículo 5. Ámbito de actuación de las entidades colaboradoras urbanísticas.

En los términos de la ordenanza, las entidades colaboradoras urbanísticas podrán intervenir en cualquier actuación sometida a licencia o a declaración responsable salvo en los siguientes casos:

- En actuaciones que requieran licencias temporales.
- En actuaciones que requieran licencias provisionales.
- En actuaciones en situación de fuera de ordenación absoluta.
- En la comprobación para el funcionamiento de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- En actuaciones urbanísticas que se realicen sobre el dominio publico salvo que se trate de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión.

Artículo 6. Actuaciones urbanísticas no sujetas a intervención por licencia o declaración responsable.

No estarán sujetas a los medios de intervención regulados en la ordenanza:

- a) Las actuaciones que así se determinen en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) Las obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, o de las zonas comunes de edificios de uso residencial, cuando no sea exigible el informe previo del órgano autonómico o municipal competente de acuerdo con la normativa en materia de protección de patrimonio histórico.
- c) El cambio de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales con título habilitante. por otra actividad que también sea compatible urbanísticamente y tenga las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad, y siempre que las obras precisas para la implantación se limiten a las señaladas en el apartado a), salvo los cambios a actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la normativa en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- d) La modernización de instalaciones cuando las nuevas cumplan con las mismas exigencias urbanísticas o ambientales.
- e) Los actos promovidos por la Administración General del Estado o por la Comunidad de Madrid ,conforme a la legislación en materia de suelo, y las obras de interés público excluidas de control urbanístico municipal por la legislación sectorial.





La no sujeción a intervención de estas actuaciones no afectará a la obligación del particular de obtener las autorizaciones necesarias para la retirada y gestión de los residuos de construcciones y demolición que, en su caso, se generen.

Artículo 7. Alcance del control de legalidad por parte del Ayuntamiento en los medios de intervención urbanística.

- 1. El control de legalidad por parte del Ayuntamiento se circunscribirá a verificar la conformidad o no de lo proyectado con la ordenación urbanística de pertinente aplicación, así como la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto.
- 2. No serán objeto de control urbanístico municipal, ni en el medio de intervención urbanística, ni en la ejecución de las obras, los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
- 3. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios. No incluirá la comprobación del cumplimiento de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración Pública.

Artículo 8. Efectos de los medios de intervención urbanística municipal.

Los medios de intervención urbanística municipal producirán los siguientes efectos:

- a) Facultarán a sus titulares para realizar la actuación urbanística correspondiente.
- b) Afectarán a la Administración municipal y al sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas físicas o jurídicas.
- c) Dejarán a salvo el derecho de propiedad y habilitarán a la actuación sin perjuicio de terceros.
- d) No podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones urbanísticas autorizadas.

Artículo 9. Eficacia temporal de los medios de intervención urbanística municipal.

1.Las actuaciones urbanísticas amparadas en una licencia se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras. De no contener la licencia indicación expresa sobre éstos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

Los actos amparados en una declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación completa.

2. Para el caso de actuaciones urbanísticas consistentes en la implantación, desarrollo o modificación de actividades, los medios de intervención urbanística tendrán eficacia indefinida mientras se mantenga el cumplimiento de los requisitos exigidos para la implantación, desarrollo o modificación y sin perjuicio de la obligación legal de adaptar las actividades, en su caso, a las normas urbanísticas y sectoriales de aplicación, que en cada momento las regulen.





- 3. Los plazos de ejecución podrán prorrogarse a instancia del titular del medio de intervención urbanístico. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente previsto, siempre que se solicite antes de la finalización de dicho plazo.
- 4. Los medios de intervención urbanística municipal perderán su eficacia por alguna de las siguientes causas:
- a) Renuncia del titular del medio de intervención a ejercer el derecho declarado en el título habilitante, comunicada a la Administración y posteriormente declarada mediante resolución expresa.
- b) Resolución de la Administración municipal por la que se declare, de oficio o a instancia de parte, la extinción de la eficacia de la declaración responsable.
- c) Caducidad de la licencia. Se podrá declarar la caducidad de las licencias, de oficio o a instancia de parte mediante resolución expresa y previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:
 - 1. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o no se hubiera terminado la ejecución de las obras en el plazo aplicable, por causa imputable a su titular.
 - 2. Cuando no se hubiera iniciado la actividad en los tres meses siguientes a la finalización de las obras o a la implantación de las instalaciones de la actividad o el funcionamiento fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa imputable a su titular.
- 5. La resolución que declare la extinción de los efectos del medio de intervención determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras o ejercer la actividad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento que resulten necesarios, de los cuales, se dará cuenta a la Administración municipal para su control.
- 6. En las actividades recreativas y de espectáculos públicos quedará suspendida la eficacia de la licencia urbanística o declaración responsable en los supuestos de sanciones ejecutivas de suspensión de actividades o de clausura de locales, durante el periodo de cumplimiento de éstas, en los términos establecidos en la normativa reguladora de los espectáculos públicos y las actividades recreativas.

Artículo 10. Modificación de los medios de intervención urbanística municipal.

- 1. Durante la realización de las obras o la implantación de los usos y/o actividades y, previamente al acto de comprobación, no se considerarán modificación de la licencia o de la declaración responsable:
- a) Las variaciones que se hayan producido en el edificio, local o sus instalaciones cuando dichas variaciones no afecten a la estructura, al volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, a la superficie del local o vivienda o al número de locales o viviendas. Estas variaciones no se considerarán modificación del medio de intervención urbanística, aunque supongan nuevos requisitos ambientales o de seguridad y, en su caso, dichas variaciones se relacionarán en el acta de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia o declaración aparte, quedando autorizadas





con la concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento o el acto de comprobación posterior.

- b) 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.
- c) El cambio de actividad, cuando la nueva actividad o la inicial con la incorporación de alguna complementaria de ella, tenga la misma consideración y exigencias urbanísticas, ambientales, de seguridad y salubridad. Las variaciones producidas se relacionarán en el acta de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia urbanística o declaración responsable aparte, quedando legalizadas con la concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento o el acto de comprobación posterior. Cuando las variaciones se hayan concretado en obras que requieran proyecto de obras de edificación, de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación(En adelante LOE), se incorporará el correspondiente proyecto modificado.
- 2.Durante el ejercicio de las actividades o el desarrollo de los usos con licencia urbanística o declaración responsable, no requerirán modificación de la licencia o declaración:
- a) las variaciones que se hayan producido en la actividad, el local o vivienda, o sus instalaciones, cuando no alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad o salubridad por debajo de las exigencias técnicas establecidas para las mismas por la normativa vigente.
- b) el cambio de actividad o la incorporación de alguna complementaria a la misma cuando ésta tenga la misma consideración y exigencias urbanísticas, ambientales, de seguridad y salubridad que la primera.

Las obras que han dado lugar a estas variaciones se habilitarán a través de licencia urbanística o declaración responsable, dependiendo de la entidad de las mismas. La licencia que se conceda o la declaración responsable (o mejor, si se prefiere utilizar la terminología de la Ley 1/2020, de 8 de octubre que da nueva redacción al artículo 151 LSCM: Los anteriores títulos habilitantes de naturaleza urbanística) se limitarán a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia del establecimiento.

- 3.En el caso de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas se considerará modificación de licencia urbanística o declaración responsable el cambio de actividad de las indicadas en el Catálogo, así como el incremento del aforo.
- 4. El expediente de modificación del medio de intervención se limitará a las variaciones pretendidas, haciendo referencia a la licencia o declaración responsable que se modifica.

Artículo 11. Transmisión de los medios de intervención urbanística municipal.

1. Los medios de intervención urbanística serán transmisibles, siendo obligatoria su comunicación al Ayuntamiento de Madrid. En el caso de no realizarse esta comunicación, el transmitente y el nuevo titular quedarán sujetos solidariamente a las responsabilidades propias del titular.

Con la transmisión el nuevo titular se subrogará en todos los deberes y obligaciones adquiridos por el anterior titular en cuanto al cumplimiento de la normativa de aplicación.





- 2. El cambio de titularidad se producirá mediante la presentación del modelo de comunicación aprobado por el Ayuntamiento de Madrid en los registros electrónicos municipales acompañado de la siguiente documentación:
- a) Documento acreditativo de la identidad del nuevo titular o de su representante, y, en su caso, escritura de constitución de la persona jurídica.
- b) Documento público o privado que acredite la transmisión "inter vivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, o en su defecto, documento que acredite el consentimiento del anterior titular de la licencia, comunicación previa o declaración responsable.
- 3. La comunicación del cambio de titularidad sólo será válida si se acompaña de los documentos establecidos en punto anterior.
- 4. El Ayuntamiento de Madrid comunicará en el plazo de veinte días, en su caso, al nuevo titular la toma de razón de la transmisión, que deberá unirse al documento acreditativo del medio de intervención urbanística. Los datos del nuevo titular se incorporarán al Censo de Locales y Actividades.
- 5. La transmisión de medios de intervención urbanística relativos a actuaciones en bienes de dominio público, se regirá por lo establecido en su normativa específica y en los pliegos de prescripciones que rijan la concesión o autorización, en su caso.
- 6. En el supuesto de transmisión de un medio de intervención urbanística que afecten a actuaciones urbanísticas en las que existan deficiencias urbanísticas o medioambientales pendientes de subsanar, se producirá la subrogación del nuevo titular del medio de intervención en la obligación de subsanar las deficiencias existentes.

TÍTULO I

Información urbanística

Artículo 12. Informe de viabilidad urbanística.

- 1.Con carácter previo a solicitar una licencia o presentar una declaración responsable, la persona interesada podrá conocer la viabilidad de la actuación pretendida mediante la obtención de un informe de viabilidad urbanística, con las excepciones previstas en el apartado 6 de este artículo.
- 2. El informe de viabilidad urbanística se circunscribe a la verificación del cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales que se han identificado como esenciales para llevar a cabo cada actuación y que se recogen en las fichas del anexo VIII.
- 3. La solicitud de este informe deberá ir acompañada del correspondiente documento técnico, a nivel de anteproyecto, con el detalle suficiente para conocer y valorar la actuación en cuanto a todos los requisitos identificados como esenciales.
- 4. El informe se emitirá en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud y la documentación necesaria en el registro del Ayuntamiento de Madrid, con alguno de los siguientes pronunciamientos:





- a) Viabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida cumpla con los aspectos urbanísticos y sectoriales esenciales previstos en la normativa y determinados en la ficha correspondiente del anexo VIII.
- b) Inviabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida no cumpla con los aspectos urbanísticos y sectoriales determinados como esenciales en la ficha correspondiente del anexo VIII.
- c) Petición no valorable, cuando en la documentación presentada falte algún dato de los especificados como requisitos esenciales en el anexo VIII que impidan la valoración de la actuación.
- 5. Con carácter voluntario, podrá solicitarse la emisión de un informe de viabilidad urbanística a las entidades colaboradoras urbanísticas.
- 6. Para las actuaciones que se relacionan a continuación, los informes de viabilidad urbanística deberán simultanearse con la obtención de otros dictámenes preceptivos y, en estos casos, se ampliará por un mes más el plazo de obtención del informe:
- a) Para actuaciones que contemplen medidas prestacionales conforme al Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (en adelante, CTE).
- b) Para las actuaciones que requieran un dictamen preceptivo de la Comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y siempre que ese dictamen se refiera a un requisito esencial de los previstos en el anexo VIII.
- c) Para cualquier actuación o proyecto en el que se propongan excepciones de las previstas en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PGOUM) y que requieran de la intervención de los servicios técnicos municipales para su valoración.
- 7. No procederá la emisión del informe de viabilidad urbanística para las actuaciones urbanísticas sujetas a algún procedimiento de control ambiental.
- 8. El informe de viabilidad urbanística presentado junto con la documentación exigida en el posterior procedimiento de licencia básica o de declaración responsable, producirá efectos vinculantes, siempre y cuando la normativa de aplicación fuera la misma, y no se hubieran introducido variaciones en la actuación.

Artículo 13. Consulta urbanística común.

- 1. La consulta urbanística común tiene por objeto informar sobre cuestiones puntuales relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, inmueble o local, así como a las actuaciones urbanísticas permitidas y al procedimiento de tramitación aplicable a cada una de ellas.
- 2. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una solicitud normalizada.
- 3.La contestación a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o de presentar la declaración responsable correspondiente.





4. El plazo para la emisión de esta consulta será de quince días desde la presentación de la solicitud en el registro del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 14. Cédula urbanística.

- 1. Cuando la consulta se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el documento que se expida se denominará cédula urbanística, siendo ésta el documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, parcela o solar del término municipal.
- 2. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones de la legislación urbanística vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación. En cuanto documento informativo que es, la cédula urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
- 3. La información contenida en la misma se referirá al momento de su expedición, y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifique el planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.
- 4. La cédula urbanística deberá ser emitida en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud en el registro del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 15. Consulta Urbanística Especial.

- 1. Cuando el objeto de la consulta requiera resolver una duda específica que surja en la aplicación de uno o varios preceptos normativos a una actuación urbanística concreta, los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales. En este caso, la consulta deberá venir acompañada de una o varias propuestas y de la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada.
- 2. Las contestaciones a estas consultas serán vinculantes para el Ayuntamiento de Madrid, siempre que no se modifique la normativa de aplicación, debiendo en este caso adaptarse la actuación urbanística a la normativa vigente. En el caso de apartarse del criterio recogido en la consulta, deberá motivarse adecuadamente. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales.
- 3. La obtención de cualquier informe preceptivo a presentar junto con la declaración responsable, se podrá sustanciar mediante una consulta urbanística especial, incluido el dictamen preceptivo de la Comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

Lo dispuesto en este apartado no afectará al carácter de los informes cuya obtención se sustancie a través de consulta urbanística especial.

4. El plazo para la emisión de la consulta urbanística especial será de un mes desde que la documentación precisa para su emisión esté completa. La contestación a la consulta no exime





del deber de obtener la licencia urbanística o de presentar la declaración responsable correspondiente.

Artículo 16. Consulta urbanística sobre proyectos con soluciones prestacionales.

- 1. La consulta urbanística sobre proyectos con soluciones prestacionales tiene por objeto posibilitar, si procede, la implantación de medidas alternativas mediante diseño basado en prestaciones, conforme a lo establecido en el artículo 5.1.3 de la Parte I del CTE que, de conformidad con la ordenanza, sean objeto de control municipal a través de la licencia urbanística.
- 2. Conforme a lo establecido en el artículo 5.1.3. de la Parte I del CTE, la documentación deberá acreditar ante el órgano municipal competente, bajo la responsabilidad del proyectista o del director de obra y previa conformidad del promotor, que el diseño propuesto cumple las exigencias básicas porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a las que se obtendrían por la aplicación de los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.
- 3. La naturaleza del diseño prestacional requerirá que, desde la solicitud de la consulta hasta la validación final de las propuestas alternativas planteadas, el proyecto cuente con el pronunciamiento previo consenso del órgano de control municipal, no estando sometida a plazos ni límite de requerimientos.
- 4. La consulta deberá acompañarse del proyecto prestacional y la documentación establecida en el anexo III.12.
- 5. En aquellos supuestos excepcionales en los que el órgano municipal competente lo estime necesario por la elevada complejidad, dificultad o especialización de la propuesta, podrá proponer al solicitante de la consulta que aporte el informe, estudio o dictamen emitido, con objetividad e independencia, por una entidad u organismo de reconocido prestigio en la materia que confirmará, en su caso, la validez del diseño propuesto, sus discrepancias y/o cautelas adicionales. El dictamen de esta tercera parte no tendrá carácter vinculante.
- 6. Cuando la propuesta recaiga sobre una edificación catalogada y puedan afectarse sus elementos protegidos, será preceptivo dictamen de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.
- 7. La contestación a la consulta, con la aprobación de la solución concreta, será vinculante para la Administración municipal en los términos establecidos en el artículo 15.2 y la misma no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 17. Alineación oficial.

- 1. La alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento urbanístico 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 Planeamiento General o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.
- 2. La alineación oficial se documenta mediante el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde contempladas citadas en el apartado primero, el estado de la





urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe aproximado de los gastos de urbanización, si los hubiera.

- 3. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una solicitud normalizada acompañada de la documentación prevista en el anexo V.
- 4. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de quince días desde la presentación de la solicitud en el registro del Ayuntamiento de Madrid.

Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días contados desde la presentación de la solicitud, la Administración municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. Este levantamiento deberá estar apoyado, al menos, en dos vértices próximos de la Red Topográfica de Madrid. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico, quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

5. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida en tanto en cuanto se mantenga la ordenación de la que traen causa. Cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

TITULO II

Régimen general de los medios de intervención

CAPÍTULO I

Criterios de tramitación

Artículo 18. Autorizaciones de otras administraciones públicas.

- 1.En caso de actuaciones urbanísticas sujetas a autorizaciones de otras administraciones públicas, se podrán otorgar licencias urbanísticas, si bien su eficacia quedará condicionada a la obtención de aquéllas.
- 2. A tales efectos, en la solicitud de la licencia se hará constar que se ha procedido a la solicitud de las correspondientes autorizaciones.

Artículo 19. Autorizaciones municipales.

1. Las actuaciones urbanísticas que requieran, además del correspondiente medio de intervención urbanística, la obtención de otras autorizaciones municipales, se resolverán de manera conjunta. A tales efectos, la documentación incluirá la requerida para su obtención.

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





2. Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal, requerirán autorización o concesión demanial, sin perjuicio de la correspondiente licencia urbanística.

La denegación o ausencia de autorización o concesión demanial impedirá al interesado obtener la licencia.

2.Las actuaciones que se puedan tramitar con declaración responsable, y que se realicen sobre el dominio público requerirán, con carácter previo a su presentación, haber obtenido la autorización.

En estos casos, se verificará que dichas autorizaciones se han obtenido a nombre del mismo titular, con indicación de los datos necesarios para su identificación.

3. Cuando la ocupación del dominio público municipal se produzca con medios auxiliares que sean necesarios para la ejecución de la actuación urbanística principal, la autorización o concesión demanial podrá ser solicitada simultáneamente a la licencia o declaración responsable. En ningún caso se podrá ocupar el dominio público sin disponer de la autorización de ocupación demanial.

Artículo 20. Actuaciones sobre bienes del sector público promovidas por particulares.

Cuando se soliciten actuaciones urbanísticas en parcelas, inmuebles o locales de otras Administraciones Públicas o entidades integrantes del sector público institucional, que no hubieran sido objeto de control municipal por disponerlo así su normativa específica, la solicitud de nuevas actuaciones, independientemente del medio de intervención urbanística que necesiten para ser habilitadas, requerirán de un certificado previo de conformidad, emitido por la Administración titular del bien, en el que se hará constar la adecuación del edificio y sus instalaciones generales a la normativa urbanística y sectorial que sea de aplicación.

Artículo 21. Actuaciones en situación de fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.

- 1. En inmuebles, locales, obras e instalaciones calificadas como fuera de ordenación absoluta por disconformidad sobrevenida con el planeamiento, se podrán autorizar únicamente mediante licencia, actuaciones de ejecución de obras e implantación de actividades o cambios de uso de conformidad con el régimen establecido en las normas urbanísticas y la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana.
- 2. En inmuebles, locales, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas las actuaciones permitidas se autorizarán mediante licencia urbanística. Si la limitación en el régimen de obras y actividades aplicable a estos supuestos hubiera sido declarada mediante resolución y esta condición especial se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad, se podrá presentar declaración responsable.
- 3. Las licencias que se concedan describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción urbanística prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 4. La realización de actuaciones en inmuebles, locales, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta, no





incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en la licencia concedida.

CAPÍTULO II

Práctica de trámites

Artículo 22. Sistema de Registro.

- 1. La presentación electrónica de la solicitud de licencia o de la declaración responsable, así como de la documentación que ha de acompañar a cada medio de intervención, se realizará, necesariamente, a través del registro electrónico, como canal obligatorio del Registro General del Ayuntamiento de Madrid para ello.
- 2. De toda solicitud de licencia o declaración responsable presentadas, el registro electrónico expedirá un justificante que dejará constancia de la presentación del medio de intervención, datos de la anotación de entrada en el Registro, fecha de entrada y número de anotación procediéndose a su remisión al órgano competente.

Artículo 23. Informes.

- 1. Serán informes preceptivos para el control urbanístico municipal los exigidos por las disposiciones legales. La solicitud de informes podrá determinar la suspensión del plazo máximo de resolución del procedimiento de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación del procedimiento administrativo común.
- 2. En ningún caso se recabará informe preceptivo para las actuaciones que sean inviables urbanísticamente de acuerdo con el informe técnico y jurídico.
- 3. Cuando las actuaciones urbanísticas deban ser objeto de control ambiental, deberán obtener el informe del órgano ambiental competente en los términos establecidos en la legislación en materia de protección del medio ambiente.
- 4. Cuando las actuaciones urbanísticas sometidas a licencia urbanística sean objeto de control en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y natural conforme a la legislación o la normativa municipal de aplicación, el informe preceptivo se emitirá en el procedimiento de tramitación de la licencia, pudiendo suspenderse el plazo para su resolución, en los términos previstos en la legislación aplicable.
- 5. En el caso de actuaciones urbanísticas sometidas a declaración responsable, los informes necesarios deberán haberse obtenido con carácter previo.
- 6. En el caso de declaraciones responsables tramitadas por una entidad colaboradora urbanística, la entidad podrá recabar el informe preceptivo en materia de protección del patrimonio directamente y el resultado del mismo se aportará como parte de la documentación necesaria de la declaración responsable.
- 7. En los casos en que se acredite el cumplimiento de los criterios generales aprobados con arreglo a lo previsto en la Disposición adicional tercera, no será necesario recabar el informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio municipal.





CAPÍTULO III

Proyectos, documentos técnicos y garantías

Artículo 24. Proyectos y otros documentos técnicos.

- 1. A los efectos previstos en la ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita al Ayuntamiento de Madrid conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal. Los proyectos técnicos se clasifican en:
- a) Proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación establecido en la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación.
- b) Otros proyectos técnicos y memorias para actuaciones urbanísticas no contempladas en la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación.
- 2. Solo las obras de mantenimiento y conservación no requerirán para su definición de la presentación de proyecto o documentos técnicos.
- 3. Los proyectos técnicos y documentos técnicos referidos en el apartado primero que acompañen a la solicitud de la licencia o a la presentación de la declaración responsable, habrán de incluir en su documentación un apartado específico en el que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística objeto de control municipal.
- 4. Una vez concedida la licencia el proyecto técnico quedará incorporado a ella como parte inseparable de la misma. Asimismo, el proyecto o documentos técnicos presentados con la declaración responsable quedarán incorporados a ella como parte inseparable de la misma.
- 5. Los proyectos y los documentos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente, debiendo ser visados en los supuestos contemplados en la normativa aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En los restantes casos, el visado colegial será potestativo para el interesado, con independencia del medio de intervención urbanística que proceda. En todo caso, el proyecto técnico deberá venir acompañado de documento que acredite la habilitación profesional del autor.

Artículo 25. Garantías.

1. Cuando se soliciten licencias urbanísticas de obras de nueva edificación o demolición, el interesado 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 de la parcela sobre la que se pretenda la nueva





edificación o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo al inicio de las obras.

2. En aquellas actuaciones en las que se generen residuos de construcción y demolición según lo regulado en la normativa autonómica en esta materia, se deberá presentar garantía de su correcta gestión, calculada según los criterios recogidos en el anexo VII.

En los supuestos de actuaciones objeto de declaración responsable, el particular, previa valoración del importe conforme a las reglas previstas en el anexo VII, deberá constituir la garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición con carácter previo a la presentación de la misma.

3. También podrán ser exigibles otras garantías previstas en la normativa de aplicación.

TÍTULO III

Declaración Responsable en materia de urbanismo.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales.

Artículo 26. Actuaciones objeto de control a través de declaración responsable.

- 1. Quedan sujetas a control a través de declaración responsable las actuaciones urbanísticas que no son objeto de control a través de licencia urbanística conforme al contenido del anexo II.A.
- 2. Las actuaciones urbanísticas objeto de declaración responsable podrán ser tramitadas por el procedimiento de licencia cuando voluntariamente lo solicite el interesado.

Artículo 27. Modalidades de Declaración Responsable.

La declaración responsable podrá ser tramitada, a elección del titular de la actuación, por alguna de las siguientes modalidades:

- a) Declaración responsable ante el Ayuntamiento de Madrid.
- b) Declaración responsable con intervención de una entidad colaboradora urbanística.

Artículo 28. Contenido y efectos.

- 1. El inicio de la ejecución de la actuación pretendida por el interesado al amparo de una declaración responsable, podrá tener lugar con la presentación de los siguientes documentos, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección atribuidas al Ayuntamiento de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración responsable presentada:
- a) Declaración responsable cuyo contenido es el determinado en el Anexo II.B).





- b) Los documentos técnicos que procedan, conforme al artículo 24, que incluirán:
- 1. º Documento acreditativo de la identidad y habilitación profesional de técnico autor del proyecto o memoria en los términos establecidos en el artículo 24.
- 2. º Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado.
- c) Acreditación del pago de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y, en su caso, de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, así como las demás exacciones que resultasen exigibles.

La documentación de los apartados a), b) y c) se considerará obligatoria para que la declaración responsable surta efectos desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

- 2. Con la declaración responsable el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística cumple con los requisitos exigidos por la normativa urbanística y sectorial objeto de control municipal, que dispone de la documentación que así lo acredita indicada en el Anexo II. C), que pone la misma a disposición de la Administración si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.
- 3. Junto con la declaración responsable, el interesado podrá presentar el informe de viabilidad urbanística previsto en el artículo 12.

CAPÍTULO II

Tramitación ante el Ayuntamiento de Madrid

Artículo 29. Comprobación de la declaración responsable.

1. Desde la presentación de la declaración responsable en el Registro, el Ayuntamiento de Madrid comprobará la documentación exigida y su contenido, la adecuación de la actuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida.

El informe de viabilidad urbanística voluntario acompañando la declaración, acreditará de manera directa la adecuación de la actuación declarada a la normativa de aplicación, siempre que éste sea coincidente con lo declarado y no se hayan producido variaciones en la normativa de aplicación.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que acompañe o se incorpore a una declaración responsable, o su no presentación, así como la inadecuación a la normativa de aplicación, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar las obras, la implantación o modificación de la actividad o su ejercicio, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

En estos casos, en un plazo máximo de un mes se dictará resolución en la que se indicará que la declaración responsable no ha surtido ningún efecto, en los términos establecidos en el artículo 30 de la ordenanza.





- 3. Una vez finalizada la actuación urbanística, el titular de la declaración responsable deberá comunicar, en un plazo máximo de quince días al Ayuntamiento de Madrid su total terminación, acompañada de la documentación prevista en el Anexo II. D).
- 4. Si la comunicación de finalización de la actuación no se realizara en el plazo quince días desde su terminación y hubiera transcurrido el plazo de un año desde su presentación, se procederá a resolver la extinción de la eficacia de la declaración responsable en los términos del artículo 30 de la ordenanza.
- 5. Comunicada la total terminación de la actuación urbanística conforme al apartado tercero, los servicios técnicos municipales comprobaran la conformidad de la actuación ejecutada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación en un plazo máximo de tres meses.
- 6. La comprobación de las actuaciones que se relacionan a continuación podrá llevarse a cabo únicamente mediante la verificación prevista en el apartado primero de este artículo, emitiéndose en su caso un informe técnico favorable a la actuación, sin perjuicio de la posibilidad legal de que en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan desarrollar las potestades de inspección urbanística previstas por la legislación, con carácter general, o en el marco de un plan de inspección en los términos del artículo 62 de la ordenanza.
- a) En actuaciones de obras en el uso residencial que no afecten a elementos protegidos y/o que no supongan intensificación de uso.
- b) En actuaciones para la Implantación o modificación de actividades de uso terciario en cualquiera de sus clases, que no afecten a elementos protegidos, cuando se realicen en locales con superficie igual o inferior a 150 m² construidos, con excepción de los comercios alimentarios con barra de degustación y de las actividades sujetas a la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas.
- c) En actuaciones para la implantación o modificación de actividades industriales y talleres artesanales y similares, que no afecten a elementos protegidos, de superficie útil igual o inferior a 60 m² construidos y nivel de riesgo intrínseco bajo de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
- 7. Con carácter voluntario los particulares podrán acudir a una entidad colaboradora urbanística de su elección, a efectos de que sea ésta la que realice la visita de comprobación de lo ejecutado. El resultado se recogerá en la correspondiente acta, cuyos efectos serán los previstos en el artículo 33. 3 y 4, que será remitida al Ayuntamiento de Madrid a efectos de que desarrolle las actuaciones que procedan conforme a los siguientes apartados.
- 8. El resultado de la comprobación de la actuación ejecutada se documentará en el correspondiente informe técnico, que podrá ser:
- a) Favorable: cuando la actuación urbanística se haya realizado conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable. En este caso, el informe técnico favorable dejará constancia del resultado de la comprobación de la que tomará razón el órgano competente mediante documento que será notificado al interesado.
- b) Condicionada: cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias no esenciales, que no impidan la realización de la actuación urbanística en los términos de la declaración





responsable. En este caso, se formulará el correspondiente requerimiento concediendo un plazo máximo de tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas.

Este requerimiento de subsanación no afectará a la eficacia de la declaración responsable. Si el interesado procediera a la subsanación de las deficiencias se actuará según lo previsto en la letra a), pero si el interesado no procediera a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución en los términos previstos en la letra c).

c) Desfavorable: cuando existan deficiencias esenciales, considerándose como tales, entre otras, la incompatibilidad de la actuación con el uso admisible, aquéllas cuya afección a la seguridad, a la salubridad o al medio ambiente generan un grave riesgo que determina la imposibilidad de iniciar o continuar realizando la actuación o las infracciones tipificadas como graves y muy graves por la normativa autonómica o estatal en materia urbanística, de dinamización de la actividad comercial y en materia medioambiental.

En estos casos se dictará resolución en la que se acordará la pérdida de eficacia de la declaración responsable en los términos de lo establecido en el artículo 30.

Artículo 30. Consecuencias de la declaración de ineficacia de la declaración responsable.

- 1. Cuando como consecuencia de las actuaciones de comprobación se hubiera declarado la ineficacia de la declaración responsable, la resolución que se adopte:
- a) Ordenará el cese inmediato de la actuación y, en su caso, la obligación del particular de restituir la situación física y jurídica al momento previo a la realización de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- b) En los casos de incumplimientos esenciales o cuando hay existido reiteración en la presentación de declaraciones ineficaces, se podrá, asimismo, determinar la imposibilidad para presentar ante el ayuntamiento una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año. Para su imposición se valorará motivadamente la existencia de reiteración o reincidencia en el incumplimiento que dé lugar a la declaración de ineficacia.
- 2. Sin perjuicio de lo establecido en las letras a) y b), la resolución que declare la ineficacia mantendrá sus efectos de cese de la actuación y de obligación de restitución en tanto en cuanto el particular no obtenga una nueva licencia o presente una nueva declaración responsable y ésta sea objeto de comprobación favorable por la Administración.
- 3. Si una vez ordenada la paralización y/o el cese de la actuación se hubiera constatado el incumplimiento de dicha orden, se dispondrá su precinto y, en su caso, la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieran empleándose, para su depósito en el lugar habilitado al efecto. Los gastos que originen la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y propietario.

Artículo 31. Consecuencias sancionadoras.

Las consecuencias previstas en el artículo anterior son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la ordenanza tanto al declarante como sobre el local o actividad

CAPÍTULO III





Tramitación a través de entidad colaboradora urbanística

Artículo 32. Presentación y verificación de la declaración responsable por la entidad colaboradora urbanística.

- 1. Con carácter previo a la presentación de la declaración responsable el titular de la actuación podrá dirigirse a la entidad colaboradora urbanística de su elección aportando su declaración responsable, con el contenido y documentación establecido en el artículo 28 de la ordenanza.
- 2. La entidad colaboradora urbanística verificará la documentación exigida y su contenido, la adecuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida, mediante la emisión de un certificado de conformidad.
- 3. Al objeto de la emisión del certificado de conformidad, con carácter previo, la entidad colaboradora urbanística podrá solicitar directamente los informes que sean preceptivos y necesarios en los términos del artículo 23.
- 4. Una vez emitido el certificado de conformidad, la entidad colaboradora urbanística, con autorización del titular de la actuación urbanística, lo presentará acompañado de la documentación referida en el artículo 28 en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

Cada uno de los documentos que acompañen a la declaración responsable deberá presentarse debidamente diligenciado por la entidad colaboradora urbanística con el número del certificado de conformidad correspondiente.

Artículo 33. Comprobación por la entidad colaboradora urbanística.

- 1. Una vez comunicada la finalización de la actuación urbanística a la entidad colaboradora urbanística, se efectuará la inspección en los términos del artículo 29. La entidad colaboradora urbanística remitirá copia del acta de inspección a la Administración municipal y al titular de la actuación, en un plazo máximo de diez días desde la realización de la inspección.
- 2. La entidad colaboradora urbanística realizará el requerimiento de subsanación de deficiencias no esenciales, así como la posterior inspección.
- 3. Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, la Administración municipal adoptará la resolución de ineficacia con los efectos previstos en el artículo 30.
- 4. Las actas e informes que emita la entidad colaboradora urbanística tendrán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales, cuando sean favorables, sin perjuicio de que los servicios técnicos municipales puedan emitir un nuevo informe técnico o jurídico motivado, que prevalecerá sobre el emitido por la entidad colaboradora urbanística.
- 5. Cuando la entidad colaboradora urbanística hubiese requerido la emisión de algún informe preceptivo de los previstos en el anexo VI, la inspección de la actuación deberá hacerse de manera conjunta con la entidad.

A estos efectos, una vez que la entidad colaboradora urbanística conozca la fecha de terminación de la actuación, solicitará al órgano competente la fecha para llevar a cabo la inspección, fijándose preferiblemente un único día para llevar a cabo la comprobación conjunta y, en el caso de que no pueda realizarse esta comprobación en la misma fecha, ésta no podrá posponerse más de 10 días desde que la entidad hubiera realizado su comprobación.





6. La entidad colaboradora urbanística pondrá inmediatamente en conocimiento de la Administración municipal la omisión de la comunicación de finalización de la actuación, así como la no contestación al requerimiento de subsanación de deficiencias que se hubiese realizado, a fin de que por el órgano municipal competente se declare la ineficacia de la declaración responsable en los términos previstos en los artículos 30 y 31.

CAPÍTULO IV

Declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas

Artículo 34. Especialidades para las declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

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

- 1. Cuando se pretenda tanto la implantación como la puesta en funcionamiento de la actuación a través de declaración responsable:
- a) La presentación de la declaración responsable habilitará para la ejecución de las obras y la implantación de la actividad.
- b) Una vez comunicada la finalización de la actuación urbanística junto con la documentación prevista en la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se efectuará, en el plazo máximo de un mes, una visita de inspección municipal, de la cual se emitirá acta favorable o desfavorable. La resolución del acto de comprobación favorable tendrá los efectos de la licencia de funcionamiento.
- c) Transcurrido el plazo de un mes sin la realización de la visita de inspección municipal, el particular podrá iniciar la actividad bajo su propia responsabilidad, sin perjuicio de la comprobación municipal que proceda.
- 2. Cuando la implantación de la actuación hubiera sido objeto de licencia y el interesado optara por la presentación de declaración responsable para la puesta en funcionamiento de la actividad, la declaración responsable deberá venir acompañada de la documentación prevista en la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, debiéndose estar a lo dispuesto en las letras b) y c) del apartado anterior para su tramitación.

TÍTULO IV Procedimiento de Licencia

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 35. Actuaciones objeto de control a través de licencia.





- 1. Quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el Anexo I.
- 2. Cuando se trate de solicitudes de licencia de obras de nueva edificación, reestructuración total y sustitución que no requieran de informes de control ambiental o informes para validar medidas prestacionales, en el seno de la tramitación de dicha solicitud, se podrá solicitar previamente la emisión de una licencia básica.
- 3. Igualmente, con carácter previo a la concesión de una licencia, se podrá presentar declaración responsable por el promotor junto con el técnico proyectista para desarrollar las actuaciones de preparación de los terrenos, vaciado del solar y, en su caso, muros de contención, siempre que éstas estén recogidas en el proyecto técnico y se garantice la viabilidad de la actuación en su conjunto.

Artículo 36. Modalidades de tramitación de una licencia.

El procedimiento de licencia podrá ser tramitado, a elección del titular de la actuación, por alguna de las siguientes modalidades:

- a) Licencia ante el Ayuntamiento de Madrid.
- b) Licencia con intervención de una entidad colaboradora urbanística.

Artículo 37. Documentación.

La documentación que debe aportarse para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia se presentará en tres fases diferenciadas:

- a) Fase de solicitud: la solicitud de licencia deberá incorporar la documentación general obligatoria prevista en el anexo III.1 y la adicional según el tipo de actuación prevista en el mismo anexo III, en función del tipo y circunstancias de la actuación a realizar.
- b) Fase de inicio de la actuación: una vez concedida la licencia, para poder iniciar la actuación urbanística deberá aportarse la documentación prevista en el anexo IV. 1.
- c) Fase de finalización de la actuación: una vez terminada la actuación y antes de la recepción de las obras por el promotor, deberá comunicarse el final de las obras aportando la documentación prevista en el anexo IV. 2.

Solo se admitirá documentación presentada por medios telemáticos. El sistema informático facilitará que se aporte toda la documentación necesaria en cada fase.

Artículo 38. Silencio administrativo.

- 1. El transcurso del plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de la licencia, con las suspensiones legalmente procedentes, dará lugar a la aplicación las reglas del silencio administrativo.
- 2. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística o normativa ambiental aplicable, de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana.





CAPÍTULO II

Tramitación ante el Ayuntamiento de Madrid

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO DE LICENCIA ANTE EL AYUNTAMIENTO

Subsección 1ª. Iniciación

Artículo 39. Inicio específico con solicitud de licencia básica.

- 1. Cuando se trate de solicitudes de licencia de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración general, en el seno de la tramitación del procedimiento de licencia, se podrá solicitar previamente una licencia básica.
- 2. La licencia básica es una resolución municipal que se obtendrá previa comprobación y validación de los aspectos urbanísticos y sectoriales que se han identificado como esenciales para cada actuación, y que se relacionan en las fichas del anexo VIII de la ordenanza.
- 3. La obtención de esta licencia básica habilitará al interesado para la ejecución de las obras amparadas en la misma, sin perjuicio de que, durante dicha ejecución, el procedimiento de licencia deberá continuar hasta obtenerse la validación del resto de parámetros urbanísticos necesarios, mediante la obtención de la correspondiente licencia urbanística y demás autorizaciones.
- 4. La solicitud podrá incorporar, de forma voluntaria, el informe de viabilidad urbanística correspondiente, regulado en el artículo 12. En este caso, se concederá licencia básica tras la verificación de que éste corresponde con el mismo proyecto presentado y de que la normativa no ha cambiado.
- 5. La tramitación de la licencia básica se ajustará a las reglas previstas en los artículos siguientes.

Artículo 40. Subsanación y mejora de la solicitud.

- 1. Una vez presentada la solicitud de licencia, que puede incluir o no, la solicitud de licencia básica para los casos especificados en el artículo anterior, los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada. Dentro de dicho plazo adoptarán alguna de las siguientes medidas:
- a) Cuando la documentación presentada estuviese completa, se informará al interesado de la fecha en que aquélla ha sido recibida, del plazo máximo de resolución y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo. Esta comunicación se llevará a cabo preferiblemente mediante medios telemáticos.
- b) Cuando la documentación presentada estuviese incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.





2. En todo caso, se considerará como fecha de inicio del procedimiento la de la entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

Subsección 2ª. Tramitación

Artículo 41. Información pública y audiencia a los vecinos.

Quedarán sometidas a información pública, así como a notificación a los vecinos afectados, aquellas solicitudes de licencias en las que vengan exigidos estos trámites en la legislación sectorial que le sea de aplicación, y en los términos y condiciones previstos por esta.

Artículo 42. Informes.

En el plazo de cinco días a contar desde el inicio del procedimiento y de forma simultánea, se solicitarán los informes preceptivos que deban ser emitidos por órganos distintos al competente para resolver.

Para la emisión de la licencia básica y solo para el caso de que la actuación de obras de nueva edificación requiera de informes preceptivos en materia de protección del patrimonio histórico-artístico o movilidad para la validación de los requisitos urbanísticos determinados como esenciales, la solicitud de estos informes, se podrá realizar en el seno de la tramitación de la licencia básica en el plazo de cinco días a contar desde el inicio del procedimiento, suspendiendo en este caso el plazo de resolución de la misma por el tiempo que medie hasta su obtención.

Artículo 43. Subsanación de deficiencias.

1. El plazo máximo para resolver tanto la solicitud de la licencia urbanística como, en su caso, la de licencia básica, podrá interrumpirse, mediante un único requerimiento de subsanación de deficiencias por el transcurso del tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido.

La regla anterior se aplicará sin perjuicio de los requerimientos específicos previstos en los procedimientos de control medio ambiental.

- 2. El requerimiento deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo de subsanación, que no podrá ser superior a un mes. En el caso de la licencia básica, este requerimiento se circunscribirá a los requisitos urbanísticos determinados como esenciales y especificados en el anexo VIII.
- 3. Transcurrido el plazo concedido sin que el interesado haya realizado actuación alguna al respecto, se le advertirá de que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento, en los términos y en los plazos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.
- 4. Si el requerimiento no se cumplimentase de forma completa o se cumplimentase de manera deficiente, la licencia será denegada.

Subsección 3ª. Resolución del procedimiento de licencia





Artículo 44. Resolución.

- 1. Para la resolución de la licencia, sea ésta la correspondiente a la licencia básica o a la licencia urbanística, los servicios municipales competentes emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que podrá ser:
- a) De denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.
- b) De concesión, indicando, en su caso, las prescripciones o medidas correctoras de carácter puntual que la actuación deberá cumplir para ajustarse a la ordenación urbanística y legislación sectorial aplicables.
- 2. El órgano competente deberá resolver y notificar la resolución de concesión o denegación de la licencia.

En el caso de haberse solicitado licencia básica, el plazo de resolución será de un mes y posteriormente se tramitará la licencia urbanística que deberá resolverse en un plazo máximo de dos meses.

Cuando la actuación no sea objeto licencia básica con carácter previo, la actuación se tramitará mediante licencia urbanística y el plazo máximo para resolver será de tres meses.

Subsección 4ª Ejecución de obras amparadas en la licencia básica y en la licencia urbanística

Artículo 45. Inicio de la ejecución de las obras (DR de inicio de obras)

- 1. Para el inicio de la ejecución de cualquiera de las obras sujetas a control urbanístico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que consta el proyecto de ejecución que desarrolla al básico objeto de licencia y que éste no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, junto con la documentación indicada en el anexo IV. 1.
- 2. El inicio de la actuación y la ejecución de las obras se efectuará bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución.

Artículo 46. Verificación de los aspectos no incluidos en la licencia básica.

- 1. Para el caso de haberse obtenido una licencia básica previa, durante la ejecución de las obras autorizadas en ésta, se verificará por los servicios técnicos el contenido de los aspectos no incluidos en la misma y definidos en proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas.
- 2. En el supuesto de existir deficiencias en el proyecto, se podrá efectuar un requerimiento de subsanación de deficiencias de acuerdo en los términos del artículo 43. Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución denegando la licencia urbanística, quedando la construcción habilitada en su caso por la licencia básica, sin posibilidad de uso ni funcionamiento, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad que procedan.





3. En el plazo de dos meses desde la concesión de la licencia básica se dictará resolución en los términos del artículo 44 en relación con los aspectos no incluidos en la licencia básica.

Artículo 47. Finalización total de la ejecución de la actuación urbanística. Primera ocupación del edificio y funcionamiento de la actividad, en su caso.

- 1.Una vez terminada la actuación urbanística contenida en la licencia urbanística, y antes de su recepción por su promotor, deberá comunicarse a la Administración municipal la finalización de las obras.
- 2.Para las actuaciones previstas en la legislación del suelo, así como como para las obras de reestructuración general, los cambios de uso de los edificios y el incremento del número de viviendas en los edificios, junto con la documentación prevista en el anexo IV. 2.2.2. se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento, o bien se podrá solicitar voluntariamente una licencia de primera ocupación y funcionamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27.2 de esta la ordenanza.
- 3. Para la nuevas implantaciones, ampliaciones o modificaciones de actividades, cuando lo exija la normativa sectorial de aplicación o se incluyan en el anexo I, se solicitará licencia de funcionamiento acompañada de la documentación prevista en el anexo IV.
- 4. En el plazo máximo de un mes desde la presentación de la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento o solicitud de licencia de funcionamiento, los servicios técnicos municipales realizarán visita de comprobación en la que elaborarán un acta de conformidad o disconformidad de la actuación con la licencia urbanística concedida, considerando las variaciones que se hayan producido durante la ejecución de la actuación que no requieran la modificación de la licencia.
- 5. En el caso de acta de conformidad resultante del acto de comprobación, se dictará resolución favorable.
- 6. En el supuesto de acta de disconformidad, se concederá un plazo de un mes para subsanar las deficiencias detectadas. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución. Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución denegando la licencia de funcionamiento o se determinará la perdida de efectos de la declaración responsable presentada.
- 7. Transcurrido el plazo de un mes sin que se realice visita de comprobación en los supuestos en los que se hubiera solicitado licencia de funcionamiento conforme a la legislación sectorial, serán de aplicación las reglas del silencio administrativo, sin perjuicio de la visita de comprobación posterior que realice la Administración.
- 8. Los efectos de la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento o de la licencia de funcionamiento, en su caso, de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones y/o concesiones administrativas exigibles, se producirán sin perjuicio y a reserva de las que estén aún pendientes.





9. En cualquier momento, y antes de presentar la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento prevista en el apartado segundo, el titular de la actuación podrá solicitar a los servicios municipales que se realice una comprobación de las obras ejecutadas con el objeto de conocer su conformidad.

CAPÍTULO III

Disposiciones específicas

Artículo 48. Programa de autorizaciones por partes autónomas.

1. En las actuaciones urbanísticas que se tramiten por el procedimiento de licencia urbanística directamente y cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del titular de la actuación podrá convenirse, en el seno del procedimiento, un programa de autorización por partes autónomas de la obra.

Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de las obras y la implantación y funcionamiento de la actividad, si ésta puede funcionar de forma autónoma e independiente del resto.

En el caso de que el procedimiento de licencia se lleve a cabo con intervención de entidad de colaboración urbanística, ésta deberá recabar de los servicios técnicos municipales la autorización del programa de partes autónomas, con carácter previo a la emisión del certificado de conformidad.

- 2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la concesión de la licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no será paralizado por aquéllas.
- 3. Junto con la solicitud de licencia del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o, en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado. Si en el plazo de un mes no se ha producido respuesta municipal, se entenderán denegadas las autorizaciones parciales, lo que deberá ser comunicado al solicitante con motivación de las causas de tal denegación.
- 4. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer su inicio y evitar su paralización.
- 5. Sin necesidad de establecer un programa de autorización por partes autónomas de la obra, previa solicitud del titular de la actuación, podrá autorizarse en el plazo de diez días el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención si, a juicio de los servicios técnicos municipales, es previsible el futuro otorgamiento de la licencia y siempre que estas actuaciones estén previstas en el proyecto técnico.

Artículo 49. Autorizaciones parciales de funcionamiento.

- 1. En los supuestos establecidos en el artículo 48, se podrán conceder autorizaciones parciales de funcionamiento, siempre que quede acreditado que la parte a la que se refieren es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la actuación en la que se integra.
- 2. La acreditación de dicho extremo se realizará conforme al siguiente procedimiento:





- a) Presentación de un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que dicho programa, una vez aprobado, habilitará al titular de la actuación para la obtención de autorizaciones parciales de funcionamiento.
- b) Dicho programa habrá de justificar adecuadamente que las actuaciones para las que se solicitan autorizaciones parciales de funcionamiento cumplen las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación, debiendo desglosar de forma suficiente el programa y detallando a nivel adecuado las actuaciones incluidas en cada una de las fases. En particular, se justificará la viabilidad de su funcionamiento cumpliendo las normas de seguridad y accesibilidad aplicables y garantizando la seguridad de la construcción de la edificación y actividades que, en su caso, pudieran existir.
- c) Fijación de un plan de etapas en la licencia urbanística en el que se desglosen pormenorizadamente las zonas que serán susceptibles de uso y aquéllas en las que se continuarán efectuando obras, justificando que la autorización parcial no perjudica las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total, ni éstas a la actividad, a cuyo efecto se habrá de acompañar una declaración y un plan de seguridad y salud independiente y específico para cada fase de ejecución.
- d) Establecimiento de un sistema de acreditación municipal del cumplimiento de los objetivos fijados en el programa de autorización por partes autónomas, en el que se preverá como requisito para la obtención de una licencia de funcionamiento parcial de la parte autónoma de la que se trate, la necesidad de presentar la documentación prevista en el anexo IV.2.2.2 referida exclusivamente a la parte autónoma cuyo funcionamiento se habilita.
- e) Compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que posteriormente pudiera recoger la licencia de primera ocupación y funcionamiento del conjunto.
- 3. En caso de incumplimiento del programa por causa imputable al titular de la actuación, será posible la revocación del programa autorizado y deberá proseguir la tramitación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actuaciones cuyo funcionamiento parcial se hubiera autorizado sin indemnización alguna, independientemente del procedimiento sancionador a que hubiera lugar.

Artículo 50. Licencias urbanísticas para usos y construcciones de carácter provisional.

- 1. En los supuestos establecidos por la normativa urbanística, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente.
- 2. La eficacia de las licencias quedará condicionada, en todo caso, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y de la renuncia del titular de la licencia 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 sus costes de demolición y desmantelamiento.

Artículo 51. Licencias para actividades temporales.

1. Se podrá autorizar por licencia el desarrollo de actividades temporales tanto en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad,





como en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables. La actividad temporal cesará transcurrido el plazo autorizado para la misma y en todo caso cuando así lo ordene la Administración, sin derecho a indemnización. Esta previsión deberá figurar como prescripción de la licencia.

- 2. Solo serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable y no sean incompatibles ni desvirtúen las condiciones de seguridad, accesibilidad, salubridad y protección del medio ambiente de la actividad del local o establecimiento.
- 3. Cuando así lo exija la normativa sectorial, será requisito indispensable para la concesión de la licencia de actividad temporal que el organizador de la actividad acredite tener concertado un contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio de la instalación y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros derivados de las condiciones y servicios de las instalaciones y estructuras, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en la misma.
- 4. En el caso de que la actividad temporal que se pretende implantar esté incluida en el ámbito de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas, se ajustará a lo establecido en la misma y requerirá licencia de funcionamiento, no admitiéndose la presentación de una declaración responsable.

Para que la solicitud sea admitida a trámite, la documentación a presentar por el titular deberá estar completa en un plazo no inferior a un mes antes de la fecha de inicio del evento.

Si la documentación de la solicitud y su contenido fueran conformes con la normativa que resulte de aplicación, se concederá la licencia de actividad con plena eficacia jurídica, concediéndose la licencia de funcionamiento con eficacia jurídica suspensiva, a expensas del resultado de la visita de inspección que deba realizarse.

Si los incumplimientos en los que incurriese el solicitante no fueran subsanables, se procederá a la denegación de la licencia solicitada.

En todo caso, la concesión o denegación de la licencia se realizará en un plazo no inferior a cinco días antes del comienzo de la actividad temporal

Los servicios municipales realizarán la preceptiva visita de inspección antes del inicio del evento, cuya acta servirá como documento acreditativo del levantamiento, en su caso, de la eficacia jurídica suspensiva de la licencia de funcionamiento. Si en la misma se constata el incumplimiento de alguna de las exigencias de la licencia urbanística o de alguna de las condiciones bajo las cuales se otorgó la licencia de funcionamiento, ésta no adquirirá eficacia jurídica.

La concesión, en un único acto, de la licencia para la implantación de la actividad temporal como la licencia de funcionamiento, no impedirá que, a efectos de la tasa por prestación de servicios urbanísticos y de la tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, se consideren tantos hechos imponibles como actuaciones urbanísticas o autorizaciones demaniales, en su caso, comprenda el citado acto único.

5. Cuando el desarrollo la actividad temporal se pretenda realizar en terrenos de titularidad pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 20. Cuando se trate de terrenos de titularidad





pública de naturaleza patrimonial, la ocupación del espacio precisará del correspondiente contrato o negocio jurídico patrimonial que se formalice para su disposición.

- 6. Las licencias para actividades temporales en espacios privados no podrán tener una duración superior a seis meses.
- 7. Los espectáculos extraordinarios se regirán por su normativa específica.

CAPÍTULO IV

Tramitación a través de entidad colaboradora urbanística.

Artículo 52. Presentación de la documentación y actuación de la entidad de colaboración urbanística.

- 1.El interesado podrá dirigirse a la entidad colaboradora urbanística de su elección debidamente autorizada, a la que deberá aportar la documentación indicada en el artículo 37 a) de la ordenanza, para la tramitación de una licencia urbanística.
- 2. La entidad colaboradora urbanística podrá hacer requerimientos de mejora de la solicitud que el interesado deberá atender en los plazos que se determinen, transcurridos los cuales, la entidad podrá archivar la solicitud.
- 3. A los efectos del cómputo del plazo de inicio del procedimiento de licencia, una vez recabados todos los documentos necesarios para tramitar la solicitud, la entidad informará al interesado de que su solicitud está completa y presentará en su nombre un certificado de inicio en el Registro municipal.
- 4. Si la actuación pretendida resultara contraria a la ordenación urbanística o legislación sectorial aplicable y no fuera subsanable, la entidad colaboradora urbanística lo comunicará al interesado procediendo a archivar el expediente.
- 5. Si la actuación pretendida se encuentra entre los supuestos en los que es posible la solicitud de una licencia básica, y así lo solicite el interesado, la entidad colaboradora, previa validación de los parámetros definidos como esenciales en las fichas del anexo VIII de la ordenanza, emitirá un certificado de conformidad de licencia básica.

Para el resto de las solicitudes de licencia, y previa validación de toda la normativa de aplicación, la entidad emitirá un certificado de conformidad de licencia urbanística.

Al objeto de la emisión de estos certificados, con carácter previo la entidad colaboradora urbanística podrá solicitar directamente los informes que sean preceptivos y necesarios, en el caso de que la actuación sea viable.

SECCIÓN 1.ª TRAMITACIÓN CON CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LICENCIA BÁSICA.

Artículo 53. Procedimiento para la obtención de la licencia básica. Certificado de conformidad de licencia básica.





- 1. La entidad de colaboración urbanística, en un plazo no superior a quince días desde la emisión del certificado de inicio, verificará el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales determinados como esenciales para la realización de las actuaciones solicitadas, definidos en el anexo VIII y emitirá, en su caso, el certificado de conformidad de licencia básica, si bien su presentación solo facultará al interesado para la obtención de una licencia básica en los términos del artículo 45, sin perjuicio de la necesaria obtención posterior de la licencia urbanística.
- 2. Una vez emitido el certificado de conformidad de licencia básica, la entidad colaboradora urbanística con la conformidad del titular de la actuación, presentará la solicitud normalizada acompañada de la documentación referida en el anexo III en el Registro del Ayuntamiento de Madrid. Cada uno de los documentos que acompañen a la solicitud deberá presentarse debidamente diligenciado por la entidad de colaboración urbanística con el número del certificado de conformidad de licencia básica.
- 3. El certificado de conformidad de licencia básica tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal y será suficiente para la concesión de la licencia básica en los términos del artículo 44, salvo que los servicios técnicos municipales emitan informe en sentido contrario.
- 4. Presentada la solicitud de la licencia con el certificado de conformidad de licencia básica emitido por la entidad colaboradora urbanística, el Ayuntamiento de Madrid emitirá informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución a la vista del proyecto y del certificado. El plazo máximo para resolver sobre la concesión o denegación de la licencia básica será de quince días.
- 5.Una vez concedida la licencia básica, el interesado presentara la declaración responsable ante la entidad colaboradora urbanística en los términos establecidos en el artículo 45 y la documentación de inicio del anexo III
- 6. Durante la ejecución de las obras de la licencia básica, voluntariamente el titular podrá solicitar a la entidad que proceda a llevar a cabo visitas de comprobación parcial de la ejecución de las obras, con la finalidad de garantizar la correcta realización de las mismas, así como su desarrollo en función del resto de las autorizaciones que sean necesarias.
- 7.Iniciadas las obras amparadas en la licencia básica, la entidad procederá a validar el resto de la normativa de aplicación y emitirá, en su caso, el certificado de conformidad de licencia urbanística conforme a lo establecido en los artículos 54 y 55.

SECCIÓN 2.º TRAMITACIÓN CON CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LICENCIA URBANISTICA

Artículo 54. Procedimiento para la obtención de la licencia urbanística: certificado de conformidad de licencia urbanística. Inicio, tramitación y resolución.

1. El procedimiento se iniciará una vez que tenga entrada el certificado de inicio en el Registro del Ayuntamiento de Madrid el cual determinará que la documentación está completa, si bien la tramitación de la licencia urbanística se iniciará una vez que se haya emitido el certificado de conformidad de licencia urbanística.





2. La entidad colaboradora urbanística verificará a través del certificado de conformidad de licencia urbanística la documentación exigida y su contenido, la adecuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida.

En el caso de haberse emitido con carácter previo el certificado de conformidad de licencia básica, la verificación de la normativa se referirá al resto de los parámetros urbanísticos y/o sectoriales que queden pendientes.

3. Una vez emitido el certificado de conformidad de licencia urbanística, la entidad colaboradora urbanística, con autorización del titular de la actuación, presentará la solicitud normalizada acompañada de la documentación referida en el anexo III, en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

Cada uno de los documentos que acompañen a la solicitud deberá presentarse debidamente diligenciado por la entidad colaboradora urbanística con el número del certificado de conformidad correspondiente.

3. El certificado de conformidad tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal establecido por la legislación urbanística y será suficiente para la concesión de la licencia, salvo que los servicios técnicos municipales emitan informe en sentido contrario.

En los casos de certificados de no conformidad, será precisa la ratificación o rectificación del informe por los servicios técnicos municipales.

El Ayuntamiento de Madrid emitirá informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución a la vista del proyecto y del certificado de adecuación urbanística emitido por entidad colaboradora urbanística. El plazo máximo para resolver sobre la concesión o denegación de la licencia será de un mes.

Artículo 55. Finalización del procedimiento: Declaración responsable o licencia de primera ocupación y/o funcionamiento.

- 1.El promotor comunicará a la entidad la certificación final de la totalidad de las obras y presentará la documentación prevista en el anexo IV
- 2.Para las actuaciones previstas en la legislación del suelo, así como como para las obras de reestructuración general, los cambios de uso de los edificios y el incremento del número de viviendas en los edificios, junto con la documentación prevista en el anexo IV. 2.2.2. se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento, o bien, se podrá solicitar voluntariamente una licencia de primera ocupación y funcionamiento de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 de la ordenanza.

Para la nuevas implantaciones, ampliaciones o modificaciones de actividades, cuando lo exija la normativa sectorial de aplicación, se solicitará licencia de funcionamiento acompañada de la documentación prevista en el anexo III

3. En el caso de optarse por declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento, la entidad colaboradora urbanística comprobará que se ha aportado la documentación necesaria y la presentará ese mismo día en el Registro municipal acompañada de toda la documentación debidamente diligenciada, surtiendo efectos desde este momento, sin perjuicio del resultado de la comprobación posterior que resulte procedente.





En el caso de tratarse de solicitud de licencia de primera ocupación y/ o funcionamiento, la entidad colaboradora urbanística comprobará que se ha aportado la documentación necesaria y la presentará en el Registro municipal.

- 4. Presentada la documentación en el Registro del Ayuntamiento de Madrid, la entidad colaboradora urbanística realizará una inspección final en el plazo no superior a siete días. A tales efectos, la entidad de colaboración urbanística comunicará a los servicios municipales el día y hora previstos para la inspección final, para su conocimiento y, en su caso, control de la actuación de la entidad colaboradora urbanística.
- 5. En el supuesto de acta de conformidad, la entidad colaboradora urbanística emitirá el correspondiente certificado de conformidad. El certificado será comunicado a la Administración municipal y bastará para conceder la licencia de primera ocupación y funcionamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3 de la ordenanza.
- 6. En el supuesto de acta de disconformidad, la entidad colaboradora urbanística requerirá al interesado para que subsane las deficiencias detectadas en el plazo de un mes. Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, la entidad colaboradora urbanística emitirá informe desfavorable que será comunicado a la Administración municipal.

El informe desfavorable de la entidad colaboradora urbanística deberá ser ratificado por los servicios técnicos municipales y bastará para declarar la pérdida de efectos de la declaración responsable o para denegar la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

7. La resolución favorable de la actuación, caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén aún pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

CAPÍTULO V.

De la primera ocupación y funcionamiento

Artículo 56. Exigencia de licencia de primera ocupación y funcionamiento.

La concesión de la licencia de primera ocupación y funcionamiento será exigible cuando así lo determine la normativa sectorial y para las actividades incluidas en el anexo I teniendo para el resto de los casos carácter voluntario de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.2 26.2, tramitándose como finalización del procedimiento de licencia.

Artículo 57. Eficacia.

- 1. La licencia de primera ocupación y funcionamiento habilitará para la utilización de la edificación y el ejercicio de la actividad implantada.
- 2. La licencia de primera ocupación y/o funcionamiento, en el caso de no haberse acreditado todas las restantes autorizaciones o concesiones administrativas que, en su caso, fuesen exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.
- 3. La licencia de primera ocupación y/o funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias





de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

TÍTULO V

Restablecimiento de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 58. Ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad.

- 1. Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza quedan sometidas a las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el presente título, sin perjuicio de lo previsto en la legislación autonómica en materia de suelo, espectáculos públicos y actividades recreativas, y del resto de la normativa sectorial vigente.
- 2. Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental quedarán sujetas al régimen de disciplina que establezca la normativa específica en la materia.

Artículo 59. Concepto de responsable.

- 1. A los efectos de la tramitación de los procedimientos regulados en este título, tendrán la condición de responsables:
- a) Los promotores y constructores de las obras o instalaciones.
- b) Los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos.
- c) El propietario o, en su caso, el poseedor del suelo en el cual se haya realizado la actuación.
- 2. Las personas jurídicas serán responsables del coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que hava lugar, que deriven de las actuaciones realizadas por sus órganos o agentes.

CAPÍTULO II

Inspección

Artículo 60. Inspección en materia de disciplina urbanística municipal.

La inspección en materia de disciplina urbanística municipal es la actividad que los órganos municipales competentes ejercen para la comprobación de que las obras, construcciones y usos, ejecutados o en curso de ejecución, y las actividades cuentan con el correspondiente título habilitante, ajustándose al mismo, denunciando, en caso contrario, las actuaciones urbanísticas no amparadas en dicho título.





Esta comprobación, en ningún caso controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

Artículo 61. Planes de inspección urbanística municipal.

- 1. A efectos de desarrollar y cumplir con lo establecido en la legislación de suelo en materia de inspección urbanística, el Ayuntamiento podrá aprobar planes de inspección urbanística municipal para organizar la actividad inspectora del Ayuntamiento en materia de ejecución de obras, implantación y desarrollo de actividades, cuya duración podrá ser anual o plurianual.
- 2. Las actividades sujetas a algún control ambiental, así como las de espectáculos públicos y actividades recreativas, serán objeto de control municipal mediante Planes de Inspección Urbanística Municipal (en adelante, PIUM), para comprobar la permanente adaptación de la actividad e instalaciones a las normas que en cada momento resulten de aplicación.
- 3. Este control se efectuará en el marco de los Planes de Inspección Urbanistica o, si así lo decidera voluntariamente el particular, por una entidad colaboradora urbanística.
- 4. Cuando el control de actividades lo realice una entidad colaboradora urbanística, ésta emitirá el informe de control que será enviado al órgano competente del Ayuntamiento de Madrid con copia al interesado.

En los supuestos en los que la entidad colaboradora urbanística apreciara la existencia de incumplimientos de la normativa que resulte de aplicación, lo hará constar en su informe junto con las indicaciones que haga al titular de la actividad para la subsanación de estos.

Si los incumplimientos de la normativa, detectados en la actuación de control fuesen susceptibles de provocar un grave riesgo a las personas o a los bienes, la entidad colaboradora urbanística comunicará al Ayuntamiento este hecho inmediatamente.

Artículo 62. Desarrollo y ejecución de las inspecciones.

- 1. Aquellas inspecciones que puedan considerarse necesarias por los órganos y unidades administrativas responsables y las que, en su caso, se detallen en el PIUM, se llevarán a cabo de oficio, por iniciativa del órgano competente.
- 2. La inspección contempla como preferente las tareas de vigilancia y comprobación preventivas, y de información, asesoramiento y colaboración respecto de las referidas a la sanción de conductas.
- 3. Los inspectores municipales realizarán, además de las inspecciones del apartado primero, las visitas a aquellos establecimientos que la soliciten voluntariamente, fomentando así la colaboración público-privada en la adecuación de las actuaciones urbanísticas a la normativa vigente.
- 4. En los casos en que la inspección se lleve a cabo para verificar lo manifestado en denuncia de particular, se podrá requerir al denunciante para que amplíe o concrete su contenido.





Cuando los hechos denunciados no sean constitutivos de incumplimiento urbanístico, sean infundados, reiterativos o la denuncia sea ininteligible, se procederá a su archivo, comunicándose esta circunstancia al denunciante.

5. En los casos en que la inspección tenga su origen en la solicitud voluntaria del titular de la actividad, y el resultado de ésta sea favorable y conforme a la legalidad aplicable, se podrá otorgar al establecimiento un distintivo de calidad, que pondrá de manifiesto el ejercicio de la correspondiente actividad en condiciones óptimas de seguridad/dando seguridad tanto a empresarios como a consumidores.

El resultado positivo de la inspección solicitada voluntariamente no eximirá, en ningún caso, de la comprobación de aquellas denuncias que en relación con el establecimiento pudieran ser presentadas.

6. En todos los supuestos anteriores, cuando de la inspección técnica municipal se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción conforme a la legislación urbanística aplicable en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas y restante normativa sectorial aplicable, se propondrán cuantas medidas se consideren pertinentes, dando traslado del correspondiente informe técnico al órgano municipal competente.

CAPÍTULO III

Medidas de restablecimiento de la legalidad sobre obras, usos y actividades

SECCIÓN 1.ª OBRAS Y USOS

Artículo 63. Restablecimiento de la legalidad de obras y usos.

Las medidas de protección de la legalidad urbanística sobre obras, construcciones y usos ejecutados o en curso de ejecución, sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución, serán las previstas en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN 2.ª ACTIVIDADES-

Artículo 64. Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable.

- 1. Cuando una actividad sujeta a control urbanístico municipal se realizase sin licencia urbanística o declaración responsable, conforme a lo establecido en la ordenanza, se ordenará, previo trámite de audiencia, su cese inmediato.
- 2. Se podrá omitir el trámite de audiencia, cuando de manera motivada en el procedimiento quede constatada la concurrencia de riesgo para las personas, bienes o interés público, sin perjuicio de los recursos que contra la resolución de cese procedan conforme a derecho.

Artículo 65. Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con declaración responsable.





En actividades ejercidas al amparo de una declaración responsable con acta de comprobación favorable, cuando se ponga de manifiesto, el incumplimiento de una o varias de las condiciones declaradas o su ejercicio con deficiencias, por contar con elementos o modificaciones no recogidas en el título habilitante, y que requieran su modificación conforme a la ordenanza, se procederá del siguiente modo:

a) En el caso de deficiencias o incumplimientos que no tengan carácter esencial, se requerirá al titular su subsanación en un plazo no inferior a quince días.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la declaración responsable, pero si el interesado no procede a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución declarando la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación en los términos de los artículos 29.8 c) y 30 de la ordenanza.

b) En el caso de deficiencias o incumplimientos que tengan carácter esencial, conforme a lo recogido en el artículo 30 o cuando se esté llevando a cabo una actividad distinta a la declarada y que requiera modificación del título habilitante conforme a lo dispuesto en la ordenanza, se dictará resolución en los términos del los artículos 29.8 c) y 30 en la que acordará la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación, previo trámite de audiencia al interesado.

Artículo 66. Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con licencia.

1. Cuando en una actividad con licencia concedida que habilite su funcionamiento, se pusiera de manifiesto su ejercicio con deficiencias, por desarrollarse con elementos o modificaciones no recogidas en su título habilitante o por ejercerse de manera distinta a lo autorizado, siempre que las mismas requieran la modificación de la licencia conforme al artículo 10, se requerirá al interesado por un plazo no superior a un mes para su subsanación.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la licencia.

- 2. Si el interesado no procede a subsanar las deficiencias en el plazo concedido, podrá adoptarse alguna de las siguientes medidas para el restablecimiento:
- a) Suspensión temporal de la licencia y cese simultáneo de la actividad, hasta tanto no proceda a la corrección de las deficiencias.
- b) Cese de los elementos o instalaciones, cuando los mismos no alteren las condiciones de repercusión ambiental de la actividad, sean individualizables y el ejercicio de la actividad sin los mismos sea viable.

Artículo 67. Revocación de licencias de actividad y funcionamiento por incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fueron concedidas.

El incumplimiento de los requisitos y condiciones en los que fueron concedidas las licencias de actividad o de funcionamiento, o de las prescripciones recogidas en las mismas, así como el ejercicio de una actividad distinta a la autorizada que requiera la modificación de la licencia





conforme a la ordenanza, determinará su revocación, previo trámite de audiencia al interesado.

En la misma resolución en la que se proceda a revocar la licencia, se ordenará el cese inmediato de la actividad.

Artículo 68. Mediación.

- 1. Para garantizar el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, en los procedimientos de subsanación de deficiencias regulados en los artículos 65 y 66, el Ayuntamiento de Madrid podrá poner a disposición de los interesados la posibilidad de acudir a la Unidad de Mediación Administrativa municipal.
- 2. Los acuerdos de mediación administrativa tendrán por objeto minimizar o evitar las molestias producidas por las actividades, no podrán afectar al interés general, ni suponer la legalización de elementos, instalaciones u obras contrarias al ordenamiento jurídico, legalización que únicamente se producirá cuando la actuación urbanística esté amparada por licencia o declaración responsable.
- 3. Los acuerdos de mediación vincularán a las partes interesadas una vez que se incorporen a la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad. El incumplimiento del acuerdo de mediación tendrá la consideración de incumplimiento de la resolución administrativa que lo incorpore.

CAPÍTULO IV

Ejecución forzosa de los actos administrativos

Artículo 69. Multas Coercitivas.

- 1. El órgano competente, para la ejecución forzosa de sus actos, podrá imponer hasta tres multas coercitivas por importes de 1.000, 2.000 y 3.000 euros respectivamente, reiteradas por cuantos períodos sean suficientes para cumplir lo ordenado, que en ningún caso será inferior a quince días, como medio de ejecución forzosa de sus actos, en los siguientes supuestos:
- a) El incumplimiento de los requerimientos de subsanación de deficiencias a que hacen referencia los artículos 65 y 66, en los plazos indicados en las mismas.
- c) El incumplimiento de las órdenes de cese de las actividades o de sus elementos.
- d) El incumplimiento de las órdenes de demolición de las obras.
- d) El incumplimiento de cualesquiera otras resoluciones dictadas para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, salvo que la legislación urbanística establezca forzosamente otras distintas para el mismo caso.
- 2. La naturaleza de la multa coercitiva, en tanto que medio de ejecución forzosa de los actos administrativos, es compatible con la imposición de la sanción correspondiente a una conducta infractora de las previstas en la normativa vigente.





3. Si impuestas las tres multas coercitivas persistiese el incumplimiento, la Administración procederá a ejecutar forzosamente el acto administrativo por otro de los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, previo apercibimiento al interesado de la alteración del medio de ejecución forzosa.

Artículo 70. Procedimiento para la imposición de multas coercitivas.

- 1. La imposición de multas coercitivas como medio de ejecución forzosa de los actos administrativos, requerirá el previo apercibimiento al interesado del cumplimiento de la resolución administrativa a cuyo cumplimiento venga obligado, con indicación del plazo para ello.
- 2. Constatado su incumplimiento, y previo trámite de audiencia, se dictará resolución imponiendo cada multa coercitiva, en la que se concederá nuevo plazo para el cumplimiento de lo ordenado, apercibiendo de la posibilidad de imponer una nueva multa, en caso de persistir en el incumplimiento.

TÍTULO VI

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Régimen general

Artículo 71. Consecuencias legales de las infracciones.

- 1. Toda acción u omisión tipificada como infracción podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:
- a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, de conformidad con lo dispuesto en el título V de la ordenanza.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión, revocación o anulación de los actos administrativos y medios de intervención en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, así como, en su caso, penal.
- d) La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
- 2. Las medidas de restablecimiento de la legalidad son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la ordenanza.

Artículo 72. Régimen jurídico aplicable.

1. El régimen jurídico aplicable a las infracciones administrativas relativas a los medios de intervención urbanístico municipal regulados en la ordenanza y las sanciones que a los





mismos correspondan, será el establecido en la normativa sectorial que les resulte de aplicación en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas y demás normativa sectorial vigente.

- 2. En defecto de normativa sectorial específica, constituyen infracciones relativas a los medios de intervención urbanística municipal regulados en la ordenanza, las tipificadas y sancionadas de conformidad con el régimen jurídico establecido en los artículos siguientes.
- 3. Las infracciones administrativas relativas a los medios de intervención urbanística municipal regulados en la ordenanza se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 73. Responsabilidad de las infracciones.

- 1. Son responsables de las infracciones las personas físicas, jurídicas o ambas simultáneamente, que incurran en las acciones u omisiones tipificadas en la ordenanza, y en particular:
- a) Los firmantes de la declaración responsable, así como los titulares de las licencias y/o actividades.
- b) Los encargados de la explotación técnica y económica de la actividad.
- c) Los técnicos facultativos autores de los proyectos o documentos técnicos y los directores de las obras e instalaciones y de la ejecución de éstas.
- e) Los promotores y constructores de las obras o instalaciones.
- 2. Cuando el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ordenanza corresponda a varias personas conjuntamente o cuando no fuere posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubieren intervenido en la realización de la infracción, responderán solidariamente de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Artículo 74. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves las siguientes:

- a) Las tipificadas como graves cuando produzcan perjuicios muy graves o comporten un peligro inminente para la salud o la seguridad de las personas, los bienes o el medio ambiente.
- b) La falsedad en la declaración responsable cuando, teniendo conocimiento el firmante de que su objeto es inviable urbanísticamente porque así ha sido declarado mediante resolución firme en vía administrativa, se presenta de manera reiterada.
- c) La puesta en marcha de establecimientos o actividades que carezcan del correspondiente título habilitante o en contra de lo establecido en él.
- d) La presentación de declaraciones responsables o solicitudes de licencias que incluyan documentación falsa, o que omitan datos o información de carácter esencial.





- e) El incumplimiento de la orden de clausura, cese, suspensión o prohibición de la actividad, adoptada mediante resolución firme en vía administrativa.
- f) El quebrantamiento del precinto de un establecimiento o instalación.
- g) La negativa u obstrucción a la labor inspectora y de verificación y control posterior que lleven a cabo los servicios técnicos municipales.
- h) La comisión de más de dos infracciones graves firmes en vía administrativa en el plazo de un año.

Artículo 75. Infracciones graves.

Son infracciones graves las siguientes:

- a) La obstaculización o impedimento del montaje del equipo e instrumentos que sean necesarios para realizar las mediciones, exámenes, estudios y pruebas pertinentes.
- b) El incumplimiento del requerimiento efectuado, encaminado a la ejecución de las medidas correctoras que se hayan fijado.
- c) La comisión de más de dos infracciones leves firmes en vía administrativa en el plazo de un año.

Artículo 76. Infracciones leves.

Son infracciones leves las siguientes:

- a) La falta de disposición en el establecimiento del documento acreditativo del título habilitante y, en su caso, del documento que refleje el resultado favorable de la comprobación material.
- b) La falta de comunicación o presentación de los datos o documentos que hayan sido requeridos por los servicios técnicos municipales con ocasión de las actuaciones de inspección o control de oficio.
- c) Cualquier incumplimiento de lo establecido en la ordenanza, siempre que no resulte tipificado como infracción grave o muy grave.

Artículo 77. Prescripción de las infracciones.

- 1. Las infracciones previstas en la ordenanza prescribirán en los siguientes plazos:
- a) Las infracciones muy graves, a los tres años.
- b) Las infracciones graves, a los dos años.
- c) Las infracciones leves, a los seis meses.
- 2. El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiese cometido. Cuando se trate de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará





a contar desde el momento de finalización o cese de la acción u omisión constitutiva de infracción, o desde la fecha del último acto con el que la infracción se consuma. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador.

Artículo 78. Sanciones.

De conformidad con lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, las infracciones se sancionarán del siguiente modo:

- a) Las infracciones muy graves: con multa hasta 3.000 euros.
- b) Las infracciones graves: con multa hasta 1.500 euros.
- c) Las infracciones leves: con multa hasta 750 euros.

Artículo 79. Graduación de las sanciones.

- 1. Para la determinación de la sanción correspondiente se deberá garantizar la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de la infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente uno o varios de los siguientes criterios:
- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad en la comisión de infracciones.
- b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
- c) La naturaleza de los perjuicios causados.
- d) El riesgo o daño a la seguridad, a la salubridad y al medio ambiente.
- e) Su repercusión y trascendencia social.
- f) El beneficio derivado de la actividad infractora.
- g) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
- h) La adopción espontánea por parte del autor de la infracción de las medidas correctoras con anterioridad a la incoación del expediente sancionador.
- 2. En ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

Artículo 80. Prescripción de las sanciones.

- 1. Las sanciones previstas por la ordenanza prescribirán:
- a) Las impuestas por faltas muy graves a los tres años.
- b) Las impuestas por faltas graves, a los dos años.
- c) Las impuestas por faltas leves, al año.





2. El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución de la sanción.

Artículo 81. Procedimiento sancionador.

- 1. La imposición de sanciones con arreglo a la ordenanza exigirá la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador de conformidad con lo dispuesto en la normativa en materia de procedimiento administrativo y de régimen jurídico del sector público, así como en la normativa autonómica que resulte de aplicación.
- 2. La resolución que ponga fin al procedimiento, que deberá ser motivada, resolverá todas las cuestiones planteadas en el expediente.

La resolución deberá dictarse en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento.

Disposición adicional primera. Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística.

- 1. De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid de 31 de mayo de 2004, mediante Decreto de la Alcaldía se creará, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ordenanza, la Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística.
- 2. Integrada por los servicios municipales competentes en la materia, la Comisión Técnica tendrá la función de garantizar la aplicación uniforme de la normativa con incidencia en las licencias urbanísticas y demás medios de intervención urbanística municipal.
- 3. La Comisión coordinará las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la ordenanza, y fijará los criterios interpretativos que, con carácter general, puedan plantearse en el ámbito urbanístico, dentro de su ámbito competencial, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales.
- 4. La Comisión contará con una Secretaría Permanente que servirá de enlace con los órganos responsables de la interpretación de otras ordenanzas municipales y las Oficinas de Atención al Ciudadano, canalizando y coordinando las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas que se susciten en materia de su competencia.

Disposición adicional segunda. Censo de Locales y Actividades.

Todos los órganos municipales competentes para la tramitación de los medios de intervención urbanística y procedimientos previstos en la ordenanza, estarán obligados a inscribir en el Censo de Locales y Actividades los datos de los medios de intervención y procedimientos que tramiten y a colaborar en la actualización de los datos que figuran en el mencionado Censo.

Disposición adicional tercera. Exención de Dictamen de la Comisión competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural municipal.





Conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se exceptúan del dictamen preceptivo previo de la aprobación o autorización por parte de la Comisión las siguientes actuaciones:

- a) Aquellas propuestas de intervención que se ajusten a los criterios previamente aprobados por la citada Comisión, que deberán ser objeto de la debida publicidad para general conocimiento conforme a la Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid.
- b) Las obras que no requieran la elaboración y aprobación de proyecto de acuerdo con la legislación vigente de ordenación de la edificación y que tengan como finalidad el mantenimiento del bien en condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, siempre que no se alteren las características morfológicas, ni afecten al aspecto exterior del bien inmueble protegido.
- c) Las actuaciones que no requieran proyecto y que no afecten a elementos expresamente protegidos por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- d) Las obras que no alteren la envolvente o modifiquen la configuración exterior de los inmuebles que se encuentren dentro de los entornos de protección.

Disposición adicional cuarta. Lenguaje no sexista.

De conformidad con el artículo 14.11 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las denominaciones que, en virtud del principio de economía del lenguaje, se hagan en género masculino inclusivo en ordenanza, se entenderán realizadas tanto en género femenino como en masculino.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza.

- 1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza, se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su iniciación.
- 2. No obstante, de conformidad con lo establecido en la legislación general de procedimiento administrativo común, los interesados podrán desistir de sus solicitudes y de este modo, optar por la aplicación de la nueva normativa mediante la presentación de una nueva solicitud.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas la Ordenanza Especial Reguladora de la Cédula Urbanística de 24 de julio de 1985, la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004 y la Ordenanza para la apertura de actividades económicas de 28 de febrero de 2014, a excepción de su título III, el capítulo II del título IV y el título V salvo la letra f) del artículo 70.1.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en la ordenanza.

Disposición final primera. Instrucciones y protocolos técnicos.

El Alcalde y la Junta de Gobierno determinarán, en su ámbito competencial respectivo, el órgano superior o directivo competente para aprobar y actualizar las instrucciones y los protocolos técnicos necesarios para la aplicación de la ordenanza, así como los relativos a los





contenidos que deben ser objeto de intervención municipal mediante las licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

Disposición final segunda. Publicación, entrada en vigor y comunicación.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 48.3 letras e) y f) y 54 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación de la ordenanza se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación y el texto de la ordenanza se publicarán íntegramente en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid".
- b) La ordenanza entrará en vigor al mes de su publicación en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".
- c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.





ANEXO I.

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

- La realización de actos de uso del suelo y edificación que requieran proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 2. Podrán optar por licencia o por declaración responsable la realización de actos de uso del suelo y edificación previstos en el párrafo anterior destinadas a la implantación, modificación o el ejercicio de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
- 3. Las actuaciones que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del nivel de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado 2, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.
- 4. Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación autorizado.
- 5. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- 6. Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- 7. Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, en los casos que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
- 8. La implantación de usos y construcciones de carácter provisional.
- 9. La implantación de actividades temporales en espacios o locales cerrados.
- Las actuaciones en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las actuaciones posibles en infracciones urbanísticas que aún no cuenten con la resolución de su prescripción.





- 11. La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación, con excepción de las siguientes actividades por su escasa repercusión ambiental:
 - 11.1. Las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica.
 - 11.2. Los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos donde únicamente se instalen elementos o equipamientos sin incidencia medio ambiental, como instalación de componentes electrónicos y multimedia o reparación de lunas.
 - 11.3. Instalaciones base de telefonía que operen con radiofrecuencia, de menos de 300 m².
 - 11.4. Los talleres de reparación de maquinaria, en los que no se produzcan residuos peligrosos tales como aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, sellantes, ni aguas contaminadas con aceites o refrigerantes, etcétera. Tampoco se incluirán los talleres de reparación de artículos eléctricos para el hogar.
 - 11.5. Tintorerías y otros establecimientos similares.
 - 11.6. Comercio y distribución al por menor de productos químicos, farmacéuticos, productos de droguería y perfumería, cuando las operaciones de granulado, mezcla o envasado no sean seriadas, sino que respondan a una petición individualizada y no requieran instalaciones fijas para su realización.
 - 11.7. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, y similares, sin quirófano y sin aparatos de rayos X.
 - 11.8. Las clínicas odontológicas.
- 12. La implantación o modificación de actividades con ocupantes con incapacidad para cuidarse por sí mismos o que precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación. Se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil de cero a tres años, y demás actividades incluidas en el uso hospitalario por el Documento Básico DB SI "Seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación.
- 13. La implantación o modificación de actividades de almacenamiento, fabricación e investigación de productos que por su potencial peligrosidad están sujetos a regulación específica, tales como productos químicos peligrosos, petrolíferos, explosivos, nucleares, farmacéuticos, fitosanitarios, pesticidas e insecticidas.
- 14. La implantación o modificación de actividades en las que se incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear,





radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.

- 15. La implantación o modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios.
- 16. La implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje.
- 17. La implantación o modificación de actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riego medio en locales de edificios con otros usos.
- 18. La celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas en espacio abiertos con instalaciones o estructuras eventuales, desmontables o portátiles, salvo las autorizaciones extraordinarias previstas por la regulación sectorial de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- 19. La implantación o modificación de garajes-aparcamientos robotizados, los públicos y los privados con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados.
- 20. La implantación o modificación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas disponibles para el público y sin plan de despliegue, de más de trescientos metros cuadrados (300 m²).

INTERPRETACION DE PROCEDIMIENTOS EN EDIFICIOS Y ÁMBITOS PROTEGIDOS

- 1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedan sujetas a licencia previa las siguientes actuaciones sobre edificaciones catalogadas o sus elementos o partes objeto de protección:
- a) Cualquier actuación que tenga el caracter de intervención total en edificaciones catalogadas.
- b) Las actuaciones sobre inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada o incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.
- c) Las actuaciones sobre edificaciones catalogadas dentro del nivel de máxima protección previsto por el planeamiento urbanístico.
- d) Las actuaciones sobre edificaciones catalogadas que tengan caracter parcial y afecten, para alterarlos o modificarlos, a los elementos o partes objeto de protección.
- 2. En el marco de lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el caso de que las actuaciones sobre las edificaciones catalogadas que incidan, sin alterarlo o modificarlo, sobre el elemento protegido puedan





ejecutarse mediante declaración responsable, ésta deberá acompañar el informe favorable de la comisión de protección patrimonio histórico-artístico correspondiente.

En los casos, en los que dicha actuación no incida sobre los elementos protegidos, se acompañará a la declaración responsable una manifestación expresa de no afectación a dichos elementos."





ANEXO II

DECLARACIÓN RESPONSABLE.

A) Actuaciones objeto de declaración responsable

Serán objeto de declaración responsable todas las actuaciones urbanísticas que deban ser objeto de intervención municipal y no estén incluidas en el control por licencia.

B) Contenido de la declaración responsable

- 1. Identificación del titular de la actuación y, en su caso, de su representante.
- 2. Objeto de la declaración responsable.
- 3. Dirección de la actuación, código identificativo del local o edificio, superficie de la parcela, vivienda, inmueble o local, con su referencia catastral y con expresa mención de que la actuación no se realiza sobre un bien declarado de Interés Cultural o catalogado por el planeamiento municipal con el nivel máximo de protección.
- 4. Características básicas y descripción suficiente de la actuación que se declara.

La descripción de la actuación deberá quedar reflejada en el proyecto o en la documentación técnica que corresponda en cada caso con el contenido previsto en el Anexo VIII, debiéndose presentar siempre junto con el modelo normalizado.

- 5. Plazo previsto para la finalización de la actuación declarada o indicación de que se trata de una implantación o modificación de actividad sin obras.
- 6. Declaración de que la actuación cumple la normativa urbanística y sectorial de aplicación, en especial la relativa a la seguridad contra incendios, accesibilidad, condiciones higiénicosanitarias y protección del medio ambiente.
- 7. Declaración de que la actuación cumple los criterios generales de la Comisión competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural municipal recogidos en la Disposición adicional tercera cuando sean exigibles o, en su caso, que dispone del dictamen favorable emitido por las Comisiones de Patrimonio que acredita la viabilidad de la actuación en lo relativo a la protección del patrimonio haciendo constar el número de expediente con el que se haya tramitado la consulta urbanística especial.





- 8. Declaración de que se dispone de las autorizaciones previas o informes preceptivos de otras Administraciones Públicas exigidas por la normativa sectorial para la realización de la actuación o acreditación de haberlas solicitado.
- 9. Declaración de que se dispone de la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística objeto de intervención municipal para su realización y que pone la misma a disposición de la Administración si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

C) Documentación adicional de la que debe disponer

1. Documentación adicional si se trata de obras de demolición no sujetas a licencia o actuaciones que generan residuos de construcción y/o demolición.

Declaración de depósito de la garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2. El órgano gestor de la declaración responsable deberá recabar la confirmación del depósito de la garantía.

2. Documentación adicional si se trata de instalación de lonas publicitarias sobre vallas, fachadas y andamios, no sujeta a licencia.

Certificado de técnico facultativo, habilitado legalmente, de su conformidad a la ordenación urbanística y legislación sectorial aplicables, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.

- 3. Documentación adicional en caso de instalación de grúas.
 - 3.1 Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.
 - 3.2 Contrato de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de trescientos mil euros (300.000 €).
 - 3.3 Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.
 - 3.4 Copia de la solicitud de registro de instalación de la grúa ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.





4. Documentación adicional en caso de andamios y plataformas elevadoras o elementos similares.

Dirección facultativa del montaje y desmontaje, en los términos previstos en el 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.

5. Documentación adicional si la actuación requiere otra autorizaciones o concesiones administrativas:

Copia de las restantes autorizaciones o concesiones administrativas, o acreditación de haberlas solicitado, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

D) Documentación para la finalización de la actuación-

1. Certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa y, cuando reglamentariamente así se exija, visado por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración competente.

En el certificado deberá constar la completa adecuación de las obras a las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y de accesibilidad establecidas en la declaración responsable.

- 2. En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa específica:
 - 2.1. Declaración de haber presentado el Plan de Autoprotección ante el órgano competente en la materia.
 - 2.2. Contrato de mantenimiento de las instalaciones de seguridad contra incendios.
- 3. Presupuesto o declaración del coste real y efectivo de la actuación terminada, acompañada de los documentos que se consideren oportunos a los efectos de acreditar el expresado coste; en su caso, declaración complementaria del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y acreditación de haberse abonado la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.
- 4. Para actividades sometidas a la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, la documentación indicada en los puntos anteriores deberá ser complementada con la establecida por dicha ley y sus normas de desarrollo.





ANEXO III

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA

1. Documentación obligatoria para todas las solicitudes de licencia urbanística.

Solicitud normalizada acompañada de la siguiente documentación:

- 1.1. Proyecto técnico o en su caso documentación técnica con el contenido previsto en el Anexo VIII, suscrito por técnico competente. En caso de que el proyecto no esté visado, se acompañará documento acreditativo de la identidad y habilitación profesional del técnico autor del mismo, en los términos previstos en el artículo 27.
- 1.2. Declaración del técnico o de los técnicos autores de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística y a la legislación sectorial aplicables, que incluya el certificado de viabilidad geométrica, en su caso.
- 1.3. Declaración del promotor de haber colocado, en el lugar en el que se pretenda llevar a cabo la actuación, cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de la actuación urbanística.
- 1.4. Impresos de autoliquidación o liquidación de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y, en su caso, de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local y de los demás tributos y exacciones que resultasen exigibles.
- 2. Documentación adicional si se trata de obras de nueva edificación.
- 2.1. Anexo de saneamiento indicando las características de la red a construir, de conformidad con el artículo 49.4 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, en el caso de obras de nueva planta.
- 2.2. Certificación registral acreditativa, en caso de mancomunidad de patios, de mancomunidad garaje-aparcamiento, o de adosamiento a linderos.
- 2.3. Solicitud ante al órgano competente de la Comunidad de Madrid de la calificación provisional de las viviendas, en caso de construcción de viviendas en régimen de protección oficial.
- 2.4. Programa de autorización por partes autónomas de la obra o la aprobación de proyectos parciales en los casos que el promotor así lo solicite.
- 2.5. Autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid, en caso de obras en Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica, que incluyan excavación del terreno, salvo que se trate de sustitución de saneamiento existente o realización de fosos de ascensores.





- 3. Documentación adicional en actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental.
- 3.1. Documentación complementaria prevista en la normativa ambiental aplicable, según el tipo de procedimiento de intervención a la que esté sometida la actuación pretendida.
- 3.2. Memoria medioambiental, en caso de actividades sometidas a determinaciones medioambientales de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente o por la normativa específica medioambiental.
- 3.3. Copia o acreditación de la solicitud de autorizaciones, comunicaciones o notificaciones ambientales de otras Administración Públicas, en caso de actuaciones sujetas a específicos regímenes jurídicos de protección medioambiental (control integrado de la contaminación, actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, compuestos orgánicos volátiles, vertidos, residuos o suelos contaminados) que así las exijan.
- 3.4. Impresos de identificación industrial y de solicitud de vertidos, en caso de vertidos de aguas residuales industriales.
- 3.5. Estudios de viabilidad, proyectos de instalaciones, planes de control de la erosión y demás documentación complementaria exigida, en los casos y condiciones establecidos en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- 4. Documentación adicional si el edificio está sujeto a otras autorizaciones o licencias.

Documentación e información complementaria que permita resolver sobre todas las licencias urbanísticas solicitadas, en caso de que un edificio se destine a una actividad de espectáculos públicos o recreativa, de servicios funerarios o cualquier otra que esté sometida a licencia municipal de naturaleza distinta a la urbanística y cuya concesión esté atribuida al mismo órgano.

5. Documentación adicional si se trata de instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional.

Certificado de técnico facultativo habilitado legalmente de su conformidad a la ordenación urbanística y legislación sectorial aplicables, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.





- 6. Documentación adicional para la instalación de grúas sobre dominio público.
- 6.1. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.
- 6.2. Contrato de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de trescientos mil euros (300.000 €).
- 6.3. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.
- 7. Documentación adicional para la instalación de andamios y plataformas elevadoras o elementos similares sobre dominio público.

Dirección facultativa del montaje y desmontaje, en los términos previstos en el 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.

8. Documentación adicional para la tala de árboles.

Declaración de haber obtenido, en su caso, autorización expresa para la tala.

- 9. Documentación adicional para las actuaciones sobre el arbolado, arbustos y vegetación arbustiva sujetas a licencia urbanística.
- 9.1 Informe técnico realizado y firmado por profesional técnico/a titulado competente en la materia entendiendo por ello titulaciones en ingeniería superior agrónoma, ingeniería de montes, ingeniería técnica agrícola, ingeniería técnica forestal o titulaciones equivalentes con formación específica en arbolado, arboricultura, dasonomía, dendrología, etc. Dicho informe deberá contemplar como mínimo:
- a) Plano de ubicación a escala, acotando las dimensiones del elemento y las distancias y posición de los elementos relevantes del entorno.
- b) Características del árbol o elemento vegetal: especie y datos dendrometricos básicos, . Een caso de arbolado incluyendo en estos se incluirán datos de la altura de la primera rama viva, situación fitosanitaria con especial atención a la presencia de pudriciones y a la situación de la cruz, en su caso
- c) Definición de la actuación que se pretende realizar y justificación de la misma.
- d) Fechas aproximadas de actuación.
- e) Fotografías del elemento y su entorno.





- 9.2 Identificación de la cualificación acreditada del profesional en materia de podas y talas de arbolado o, en su caso, en materia de podas y talas de vegetación arbustiva y/o de jardinería.
- 9.3 Declaración de haber obtenido autorización para la actuación de acuerdo con lo previsto en el artículo 209 c) de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano de 24 de julio de 1985.
- 10. Documentación adicional si las actuaciones generan residuos de construcción y demolición.

Estimación de la cantidad y tipo de residuos a generar, así como del destino previsto para los mismos, en caso de que la actuación no requiera proyecto técnico. Para realizar dicha estimación se aplicarán las reglas previstas en el anexo VII.

11. Documentación adicional si la actuación requiere otras autorizaciones o concesiones administrativas.

Copia de las restantes autorizaciones o concesiones administrativas o acreditación de haberlas solicitado, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

12. Documentación adicional en caso de proyectos con soluciones prestacionales.

El diseño basado en prestaciones se referirá a los requisitos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad y, en su caso, aquellas exigencias básicas reguladas por la normativa en materia de edificación que, de conformidad con la ordenanza, sean objeto de intervención municipal a través de licencia urbanística.

La documentación deberá acreditar bajo la responsabilidad del proyectista o del director de obra que el diseño propuesto cumple las exigencias básicas de la normativa en materia de edificación porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a las que se obtendrían por la aplicación de los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación, precisando los siguientes extremos:

- 12.1 Identificación de las medidas previstas en los Documentos Básicos que pretenden sustituirse por soluciones alternativas.
- 12.2 Cuantificación de las prestaciones que otorgan las prescripciones reglamentarias anteriores.
- 12.3 Propuesta al órgano municipal competente de medidas alternativas a las prescriptivas.
- 12.4 Cuantificación de las prestaciones que confieren las medidas alternativas propuestas.
- 12.5 Selección de los escenarios de entre aquellos más adversos posibles al que las medidas alternativas deberán enfrentarse.
- 12.6 Determinación de las herramientas que han de evaluar los diseños alternativos propuestos.
- 12.7 Evaluación de los diseños prestacionales propuestos, analizando si las prestaciones que alcanzan las medidas alternativas confieren un nivel de prestaciones iguales o superiores a las recogidas con la aplicación de los Documentos Básicos.





Con carácter general, el proyecto prestacional se ajustará a lo establecido en la Norma UNE-ISO 23932:2017 Ingeniería de seguridad contra incendios. Principios Generales o a la Norma que en cada caso la sustituya. La consulta deberá ir acompañada de la documentación técnica que corresponda a cada una de las etapas definidas en el proceso establecido en el Capítulo 4 de la citada Norma.

13. Documentación adicional para tramitar licencias de parcelación.

Proyecto técnico, suscrito por técnico competente, que incluya:

13.1. Memoria que incorpore:

- 13.1.1. Descripción registral completa de las fincas matrices o aportadas. Se incluirá referencia catastral y datos registrales de inscripción en el Registro de la Propiedad. De no estar inscrita en el Registro de la Propiedad, se presentará Certificación negativa de dominio del Registro de la Propiedad y Certificación Catastral.
- 13.1.2. En el caso de que exista discrepancia entre la descripción registral y la real de las fincas, se deberá realizar una descripción técnica de las mismas justificándola con un levantamiento topográfico firmado por técnico competente que incluya, además del plano, los datos de campo y cálculos realizados, así como las coordenadas planas de los vértices que definen la geometría de la finca en el sistema ETRS89.

Las fincas deberán ser polilíneas cerradas tipo recinto.

El plano se presentará en papel y en soporte digital, con extensión DXF o DWG para su comprobación en Autocad. Descripción de las parcelas resultantes ajustadas a planeamiento, con descripción de linderos, superficie, y demás datos urbanísticos que consten inscritos en las fincas matrices, tales como edificabilidad, cuota y de costes de urbanización. Se incluirán las coordenadas UTM de los vértices de las parcelas georreferenciadas en el sistema ETRS89.

- 13.1.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable a las parcelas resultantes, en su caso, aportando tabla justificativa.
- 13.2. Planos, a escala adecuada, debidamente georreferenciados en el sistema ETRS89, acotados y superficiados. Se presentarán en papel y en soporte informático, con extensión DXF, para su comprobación en Autocad. Las fincas serán polilíneas cerradas tipo recinto.
- 13.3. Plano de fincas matrices o aportadas sobre la Cartografía Digital de Madrid.
- 13.4. Plano de parcelas resultantes realizado tanto sobre la Cartografía Digital de Madrid como sobre la Cartografía catastral. Se incluirá una tabla con el listado de coordenadas UTM de los vértices de las parcelas en el sistema ETRS89.
- 13.5. Nota simple del Registro de la Propiedad de cada finca registral que se aporte con descripción literal de la misma actualizada.





ANEXO IV DOCUMENTACIÓN PARA EL INICIO Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

1. Documentación para el inicio de obras.

Declaración responsable de inicio de obras acompañada de la siguiente documentación:

- 1.1 Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes, incluidas, en su caso, las del coordinador en materia de seguridad y salud de la obra.
- 1.2 Si se trata de obras de nueva edificación o demolición, declaración de depósito de la garantía regulada en el artículo 25.
- 1.3 Certificación suscrita por el técnico o técnicos competentes autores del Estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico, en los supuestos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. El estudio deberá ser visado por el colegio oficial correspondiente en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- 1.4 En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa específica:
 - 1.4.1 Acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa.

Certificación suscrita por el técnico o los técnicos autores en la que se identifique el proyecto de ejecución elaborado y en la que se haga constar que el mismo desarrolla el proyecto básico y define la obra en su totalidad sin rebajar las prestaciones declaradas en el básico, ni alterar los usos y condiciones bajo las que se concedió la licencia urbanística.

- 1.4.2 Certificación suscrita por el técnico o técnicos autores en las que se identifique el proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente de acuerdo con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, realizado de acuerdo con la normativa aplicable.
- 1.4.3 Justificante de solicitud de licencia o autorización de acometida de saneamiento, de conformidad con el artículo 91 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- 1.5 Documento acreditativo del pago de la autoliquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- 2. Documentación para la finalización de la actuación urbanística
- 2.1 Documentación de final de obra.





2.1.1 Certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa y, cuando reglamentariamente así se exija, visado por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración competente.

En el certificado deberá constar la completa adecuación de las obras a las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y de accesibilidad establecidas en la licencia.

- 2.1.2 En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa específica:
 - 2.1.2.1. Declaración de haber presentado el Plan de Autoprotección ante el órgano competente en la materia.
 - 2.1.2.2. Contrato de mantenimiento de las instalaciones de seguridad contra incendios.
- 2.1.3 Declaración del coste real y efectivo de la actuación terminada, acompañada de los documentos que se consideren oportunos a los efectos de acreditar el expresado coste y, en su caso, acreditación del pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- 2.1.4 Para actividades sometidas a la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por dicha ley y sus normas de desarrollo.
- 2.1.5 Certificado de Idoneidad emitido por el órgano ambiental competente, respecto a la acometida al saneamiento.
- 2.1.6 Justificación de haber presentado el Impreso de Identificación Industrial en los casos de implantación o modificación de cualquier actividad industrial o comercial.
- 2.1.7 Justificación de haber presentado la Solicitud de Vertidos, en los casos que proceda, según la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- 2.2 Documentación para la licencia o declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.

Además de la documentación exigida en el apartado 2.1 anterior y, cuando proceda:

- 2.2.1 Libro del edificio.
- 2.2.2 Documento acreditativo de haber presentado la declaración de alteración catastral.
- 2.2.3 Acreditación de la calificación definitiva de las viviendas en régimen de protección oficial, concedida por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- 2.2.4 Declaración de haber formalizado la cesión en caso de parcelas afectadas por suelo destinado a viales o espacios libres públicos, así como de su efectiva urbanización.
- 2.2.5 Levantamiento topográfico del estado final de las obras ejecutadas. Una copia del mismo se presentará en formato digital vectorial en archivo con extensión dwg.
- 2.2.6 Con el objeto de incluirlo en un Registro de edificios catalogados, se aportará documentación gráfica que defina el estado previo y posterior a la intervención.





ANEXO V

ALINEACIÓN OFICIAL

1. Documentación general.

Plano a escala 1:500, realizado sobre "Cartografía Digital de Madrid (CDM)" del Ayuntamiento de Madrid en el que se señalen la forma y superficie de la parcela y parcelas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal.

2. Documentación adicional cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad.

Levantamiento topográfico de la parcela que deberá estar apoyado al menos en dos vértices próximos de la Red Topográfica de Madrid. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

3. Formato de la documentación.

Se presentarán copias de los planos incluidos en los apartados anteriores en formato digital vectorial en archivo con extensión dwg. Deberán estar elaborados en el Sistema de Coordenadas ETRS 89-UTM Huso 30.





ANEXO VI

ACTIVIDADES SUJETAS A INFORME PRECEPTIVO EN MATERIA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- 1. Dotacional Salud.
- 1.1. Actividades en las que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización cuando su superficie sea superior a setecientos cincuenta metros cuadrados (750m²).
- 1.2. Actividades que se desarrollen en superficie construida mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²) cuando no exista hospitalización.
- 2. Dotacional Cultural y Dotacional Deportivo.

Cuando su ocupación sea superior a quinientas (500) personas.

- 3. Dotacional Educativo.
- 3.1. Los centros docentes de cero a tres (0 a 3) años cuando se desarrollen en plantas diferentes a la planta de salida o tengan más de cincuenta (50) alumnos y alumnas.
- 3.2. Los centros docentes para el resto de las edades cuando tengan superficie construida superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000m²).
- 3.3. Todos los centros docentes destinados a personas con incapacidad para realizar la evacuación por sus propios medios.
- 4. Dotacional Bienestar Social.
- 4.1. Los centros de mayores con capacidad superior a cien (100) personas.
- 4.2. Todos los locales destinados a personas con incapacidad para realizar la evacuación por sus propios medios.
- 5. Garaje Aparcamiento.
- 5.1. Todos los Robotizados.
- 5.2. Garajes con más de 10 metros de altura de evacuación ascendente.
- 5.3. Garajes con más de 6.000 m2 de superficie construida.
- 6. Terciario Recreativo.
- 6.1. Actividades Recreativas (excepto baile) y Actividades de Ocio y Diversión y Actividades de Hostelería y Restauración cuando tengan ocupación superior a quinientas (500) personas.
- 6.2. Actividades recreativas de baile cuando tengan ocupación superior a doscientas (200) personas.





- 6.3. Espectáculos públicos en recintos cerrados cuando tengan ocupación superior a doscientas (200) personas.
- 6.4. Espectáculos públicos al aire libre cuando tengan ocupación superior a quinientas (500) personas.
- 7. Terciario Oficinas.

Oficinas con superficie construida destinada a atención al público mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²)

8. Terciario Hospedaje.

Establecimientos de hospedaje cuando tengan una ocupación superior a doscientas (200) personas.

9. Terciario Comercial.

Establecimientos con una ocupación superior a mil (1000) personas o con una ocupación superior a quinientas (500) personas en caso de que el establecimiento tenga un atrio.

10. Otros Servicios Terciarios.

Centros de recreo infantil de cero a tres (0 a 3) años cuando se desarrollen en plantas diferentes a la planta de salida o tengan menos de cincuenta (50) niños y niñas.

- 11. Cualquier edificio con altura de evacuación igual o superior a veintiocho (28) metros.
- 12. Las actuaciones que propongan soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva en las intervenciones en edificios existentes en el que exista inviabilidad o incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de la Edificación (art 2.3 parte I) y las soluciones alternativas establecidas en el art 5.1.3 b) de la parte I del Código Técnico de la Edificación.
- El uso Industrial y Almacenaje con un nivel de riesgo alto calculado según se establece en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RD 2267/2004).





ANEXO VII

REGLAS DE CÁLCULO DE LA GARANTÍA O FIANZA PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

A) REGLAS GENERALES

Para el adecuado cálculo del importe de la fianza o garantía exigida en la normativa estatal y autonómica en materia de producción y gestión de residuos de construcción y demolición, derivados de cualesquiera de las actuaciones referidas en la ordenanza, con independencia del medio de intervención al que estén sujetas, y aun estando amparadas en una orden de ejecución, se establecen las siguientes reglas:

- 1. Cuando la actuación no precise de un proyecto técnico, el productor de los residuos de construcción y demolición deberá presentar la estimación de la cantidad y tipo de residuos a generar, así como el destino previsto para los mismos.
- 1.1. El importe de la cuantía de la fianza se calculará conforme a lo establecido en la normativa autonómica en materia de gestión de residuos de construcción y demolición, de manera que será proporcional a la cantidad estimada de cada tipo de residuos de construcción y demolición a producir definidos la misma normativa y se calculará de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) Residuos de construcción y demolición de nivel II: 15 euros/metro cúbico de residuo que se prevé generar. El importe de la fianza o garantía financiera equivalente no podrá ser inferior al 0,2 por 100 del presupuesto de la obra ni a 150 euros.
 - b) Residuos de construcción y demolición de nivel I: 5 euros/metro cúbico, con un importe mínimo de 100 euros.
- 1.2. La baremación del volumen de residuos de construcción y demolición producidos se realizará conforme a la siguiente tabla sobre el volumen de residuos generados por m² de obra:

ESTIMACIÓN PRODUCCIÓN RCD	m³/m²
Tipología de obra nº 1	
Infraestructuras de carreteras (excluyendo tierras)	1,559
Tipología de obra nº 2	
Demolición de naves industriales (estructura metálica)	1,263
Demolición de naves industriales (estructura hormigón)	1,195
Tipología de obra nº 3	
Obras en los edificios	
Estructura	0,578
Particiones	0,444
Cerramientos	0,330
Cubiertas	0,182





Media de la Tipología nº 3	0,384
Tipología de obra nº 4	
Demolición completa de obra de fábrica	1,625
Tipología de obra nº 5	
Demolición completa con estructura de hormigón	1,226
Tipología de obra nº 6	
Construcción de obra nueva de edificación	0,146

- 1.3. Si la estimación de la cantidad de tales residuos declarada es inferior, en un 10%, al resultado obtenido por aplicación de la referida tabla, en la tramitación del procedimiento correspondiente se solicitará información detallada y justificada sobre la forma en que se ha efectuado la estimación, a efectos de realizar el ajuste necesario en su caso.
- 2. Cuando la actuación precise de un proyecto técnico suscrito por técnico competente, deberá contener un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo previsto en la normativa municipal en materia de gestión de residuos.
- 2.1. Se considerará suficiente la cuantía de la fianza o garantía equivalente cuando la misma esté basada en la suma de los siguientes capítulos o partidas reflejadas en el presupuesto:
 - a) Clasificación a pie de obra de residuos de construcción y demolición en fracciones, de conformidad con la normativa de aplicación.
 - b) Carga y transporte a destino final (poseedor distinto al productor o gestor).
 - c) Servicio de entrega y recogida por transportista autorizado.
 - d) Transporte al centro de reciclaje o de transferencia.
 - e) Descarga, canon y/o extendidos.
 - f) Otras partidas análogas.
 - g) La totalidad de las partidas relativas al almacenaje y clasificación en obra, transporte autorizado a destino final y tratamiento en planta de gestor autorizado de los residuos peligrosos.
- 2.2 En el supuesto de que, tomando como referencia los criterios especificados en la normativa autonómica reguladora de esta materia, el resultado de la suma de los capítulos o las partidas referidas sea inferior al resultado de la aplicación de los criterios señalados en la regla primera para actuaciones que no precisen de proyecto técnico, se podrá considerar que el presupuesto ha sido elaborado de modo infundado a la baja, pudiendo los servicios técnicos municipales elevar motivadamente el importe de la fianza en la tramitación del procedimiento correspondiente al tipo de actuación que proceda.
- 2.3. Si el presupuesto que resulta se estima elaborado de modo infundado a la baja se deberá solicitar información detallada y justificada sobre la forma en que se ha efectuado en el proyecto o Estudio de Gestión de Residuos la estimación de la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, a efectos de realizar el ajuste necesario en su caso. De no





justificarse adecuadamente la cuantía de la fianza o garantía equivalente se determinará conforme a los criterios de mínimos indicados.

ANEXO VIII

PARAMETROS ESENCIALES PARA LA VIABILIDAD URBANISTICA

NUEVA EDIFICACIÓN

(Todas las condiciones y parámetros deben entenderse referidos al conjunto del/los edificio/s)

EDIFICACIÓN			
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS ESENCIALES		
	Superficie mínima de la parcela.		
	Longitud lindero frontal.		
Parcela Edificable .	Longitud del fondo.		
	Proporción fondo / frente		
	Posición de la fachada respecto a la Alineación Oficial.		
	Posición de las fachadas respecto a los linderos.		
Posición del Edificio en la Parcela-	Posición de la fachada respecto del fondo edificable.		
	Separación entre edificios.		
	Condiciones de aproximación de vehículos de emergencia.		
	Superficie ocupada.		
Ocupación del edificio en la Parcela-	Superficie libre de parcela.		
	Coeficiente de ocupación.		
	Superficie construida.		
Condiciones de Edificabilidad	Superficie edificada o computable.		
	Superficie no computable.		
	Tipología de edificación		
Volumen y Forma .	Altura de cornisa.		
	Altura de coronación.		
	Altura máxima.		
	Altura de Planta Baja		





	Altura de pisos	
	Número de plantas	
	Plantas por encima de la última.	
Patios-	Superficie.	
	Altura.	
	Separación mínima fachadas del patio.	
	Condiciones de acceso.	

	USO
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS ESENCIALES
Régimen de Implantación e Interrelación	Implantación directa según el Planeamiento. (Cualificados, Alternativos, y Régimen de Compatibilidad según el PGOUM'97. También otro planeamiento como PE Hospedaje o sectorial como el RD Gasolineras)
	Autorizables (Por ejemplo, los establecidos por la Norma Zonal y también aumento superficie para Dotaciones)
Destino urbanístico o Función intrínseca del uso: Residencial Industrial Garaje Terciario Dotacional	Superficies y situación en el edificio.
	Cumplimiento del Tipo.
	Número unidades (viviendas, plazas de aparcamiento, locales)
	Condiciones de acceso y accesibilidad para personas con movilidad reducida. (Número de accesos para personas y vehículos, y núcleos de comunicación vertical necesarios)
	Condiciones Higiénicas.
	Dotaciones obligatorias. (Servicios higiénicos, cuartos de basura y aparcamiento)





VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA OBRAS Y USOS EN EDIFICIO EXISTENTE

(Todas las condiciones y parámetros básicos deben entenderse referidos al conjunto del/los edificio/s)

EDIFICACIÓN		
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS ESENCIALES	
	Fuera de Ordenación. (Absoluta y Relativa) Infracciones prescritas.	
Situaciones preexistentes	Autorizado co	on anterior planeamiento, pero Planeamiento vigente.
	Alcance y tipo	o de obras en edificio existente.
Condiciones de las obras-	Edificios Protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.
		Superficie afectada por las obras.
		Eliminación de impactos negativos.
		Recuperación de elementos originales.
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable.	

USO		
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS ESENCIALES	
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el Planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras)	
	Autorizable de acuerdo con la Norma Zonal	
	Intensificación de usos.	
Condiciones de los usos	Recuperación de patios de manzana.	
	Condiciones especiales de los usos en edificios protegidos.	
Destino urbanístico o función	Superficies y situación en el edificio.	
intrínseca del uso:	Cumplimiento del Tipo.	
Residencial Industrial	Número unidades (viviendas, plazas de aparcamiento, locales)	





Garaje Terciario Dotacional	Condiciones de acceso y accesibilidad para personas con movilidad reducida. (Número de accesos para personas y vehículos, y núcleos de comunicación vertical necesarios)	
	Condiciones higiénicas.	
	Dotaciones obligatorias. (Servicios higiénicos, cuartos de basura y aparcamiento)	

VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA IMPLANTAR O MODIFICAR ACTIVIDADES

OBRAS		
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS ESENCIALES	
	Fuera de ordenación. (Absoluta y Relativa)	
Situaciones preexistentes	Infracciones prescritas	
	Conforme al Planeamiento.	
	Alcance y tipo de obras en edificio existente.	
		Tipo de obras y condiciones especiales.
Condiciones de las obras	Edificios	Superficie afectada por las obras.
	protegidos	Eliminación de impactos negativos
		Recuperación de elementos originales
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable	

USOS Y ACTIVIDADES		
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS ESENCIALES	
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el Planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras)	
	Autorizables previa tramitación de un Plan Especial	
Condiciones urbanísticas.	Para la modificación de actividades existentes.	
	Intensificación de usos y condiciones de aforo.	
	Compatibilidad de la actividad y situación en el	
	Recuperación de patios de manzana.	





	Condiciones especiales de los usos en edificios
	Condiciones de acceso.
Condiciones ambientales/salubridad	Número y tipo de chimeneas de evacuación de
	Ventilación forzada.
	Zonificación: público - privado, recepción o preparación
	Dotaciones obligatorias: almacén, cuarto de basuras, vestuarios taquillas o servicios higiénicos.

VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA ACTIVIDAES DE ESPECTACULOS Y RECREATIVAS (INCLUIDAS EN LA L.E.P.A.R)

OBRAS			
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS ESENCIALES		
	Fuera de ordenación. (Absoluta y Relativa)		
Situaciones preexistentes	Infracciones pre	nfracciones prescritas	
Conforme		onforme al Planeamiento.	
	Alcance y tipo d	e obras en edificio existente.	
		Tipo de obras y condiciones especiales.	
Condiciones de las obras.	Edificios	Superficie afectada por las obras.	
	protegidos	Eliminación de impactos negativos.	
		Recuperación de elementos originales.	
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable		

ACTIVIDADES	
CONDICIONES GENERALES	PARAMETROS BASICOS
Régimen delimplantación e interrelación.	Implantación directa según el Planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras)
	Autorizables previa tramitación de un Plan Especial
Condiciones urbanísticas	Condiciones para la modificación de actividades
	Intensificación de usos y condiciones de aforo.
	Compatibilidad de la actividad y situación en el edificio.





	Recuperación de patios de manzana.
	Condiciones especiales de los usos en edificios
	Condiciones de acceso.
	Distancia a otras actividades LEPAR (ZPAE y ZAP).
	Distancia de protección a otras actividades.
Condiciones ambientales/salubridad	Número y tipo de chimeneas de evacuación de
	Ventilación forzada.
	Zonificación: público - privado, recepción o
	Dotaciones obligatorias: almacén, cuarto de basuras, vestuarios taquillas o servicios higiénicos.