

### **III. ADMINISTRACIÓN LOCAL**

#### **AYUNTAMIENTO DE**

**1**

#### **ALCALÁ DE HENARES**

##### **ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

Finalizado el plazo de exposición pública del acuerdo del Ayuntamiento de fecha 20 de marzo de 2018, de aprobación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanística, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 81, de 5 de abril de 2018, sin que contra dicho acuerdo se haya presentado alegaciones durante el periodo de exposición pública, el mismo queda elevado a definitivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, procediendo a la publicación íntegra de su texto para su general conocimiento en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

##### **PREÁMBULO**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en materia urbanística, entendida en un sentido amplio, abarcando tanto la actividad de construcción, edificación y usos del suelo, como el funcionamiento de establecimientos y actividades en el término municipal de Alcalá de Henares.

Esta intervención municipal se extiende tanto al control preventivo de la actividad bajo la figura de la licencia, la comunicación y declaración responsable como a los controles posteriores, buscando simplificar los procedimientos, haciendo más eficiente la labor municipal y adecuándola al marco normativo vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales.

El objetivo de la Ordenanza, a la vista de la normativa comunitaria, estatal y autonómica referente a la liberalización de servicios y acceso electrónico de los ciudadanos, es simplificar, salvaguardando el ejercicio de las competencias municipales, la tramitación de los procedimientos de intervención tanto en obras como en el ejercicio de actividades, procedimientos que en su tradicional versión, las licencias, se ven complementados con las figuras de la declaración responsable y comunicación previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común y la Ley reguladora de Bases de Régimen Local, y por la intervención posterior al ejercicio de estas actividades por medio de la inspección.

La ordenanza presenta una serie de novedades respecto a la normativa Municipal anterior, entre las cuales, la más trascendente, es la de unificar en un solo expediente la tramitación de toda la intervención municipal que de acuerdo con la legislación vigente, deba preceder a la actuación de los particulares, ya sea la ejecución de obras y/o el ejercicio de actividades.

Junto a la unificación de procedimientos destaca la simplificación de los mismos, para, aprovechando al máximo las posibilidades que permite la legislación urbanística y medioambiental vigente, sustituir en la medida de lo posible el régimen de intervención previa por la realizada con posterioridad, e incluyendo procedimientos que facilitan la labor de los servicios municipales. Así, se han incrementado los supuestos de obras y actividades acogidos a los regímenes de comunicación y declaración responsable previstos en el art. 69 de la LPAC, y en el caso de los actos sujetos a licencias, la ordenanza perfila los aspectos que van a ser objeto de informe municipal, aspectos que coinciden con los marcados por la normativa urbanística de aplicación.

Se trata de compaginar las competencias de intervención en la esfera privada con un espíritu de fomento, en el sentido de facilitar y fomentar la implantación de actividades económicas y eliminar trabas burocráticas, compatibilizando esas dos esferas de actuación administrativa. Frente al modelo tradicional de intervención se plantea otro basado en la reducción del control previo, complementado con el control posterior al inicio de la actividad y con la posible colaboración de los sectores implicados, buscando simplificar los procedimientos sin mermar la seguridad jurídica.

**TÍTULO PRELIMINAR**

Artículo 1. *Objeto de la Ordenanza.*—La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de tramitación de los diferentes tipos de licencias urbanísticas sometidas a autorización previa, las declaraciones responsables y las comunicaciones para ejecución de obras e implantación de actividades y su conformidad con las disposiciones específicas de la legislación de Régimen Local y de la Comunidad de Madrid, legislación urbanística general y demás sectorial de aplicación en el ámbito del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Art. 2. *Conceptos.*—A los efectos de su aplicación en esta Ordenanza, se definen los siguientes conceptos:

- Actividad económica: Toda aquella actividad industrial, mercantil o profesional que consiste en la producción de bienes o prestación de servicios sujeta a los medios de Intervención Municipal conforme a lo previsto en el artículo 22.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL).  
Comprende los establecimientos y locales de reunión, actividades recreativas, deportivas o de ocio, actividades mercantiles, industriales o de almacenaje, actividades de hospedaje, comercial y oficinas, actividades educativas culturales de salud o bienestar social, entre otros, y en general a todas aquellas actividades desarrolladas por personas físicas o jurídicas de ámbito público o privado que ofrezcan servicios o prestaciones a personas propias o a terceros, con o sin ánimo de lucro y/o con o sin contraprestaciones de índole económica, social o de cualquier otra naturaleza.
- Autorización previa: Es un medio de intervención administrativa que exige una o varias resoluciones expresas por parte del Ayuntamiento, con carácter previo al comienzo de la actuación urbanística solicitada, ya sea la ejecución de una obra o la implantación de la actividad.
- Comunicación: Es aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).
- Comprobación: Consiste en la constatación por parte de las unidades administrativas municipales que la actividad declarada se encuentra dentro de los supuestos sujetos a Declaración Responsable o Comunicación y que cumple con los requisitos exigidos para el desarrollo de la actividad, confirmando o probando la existencia y veracidad de los datos aportados.
- Control a posteriori: Son los procedimientos mediante los que el Ayuntamiento materializa la verificación posterior del cumplimiento de los extremos que ha declarado el interesado o, en su caso, ha comunicado con carácter previo, y de los requisitos precisos establecidos en la legislación sectorial para el ejercicio de la actividad declarada o comunicada. Puede comprender la comprobación e inspección.
- Declaración responsable: Es el documento suscrito por la persona interesada en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad, o para su ejercicio (ejecutar una obra y/o implantar, modificar o ejercer una actividad), que dispone de la documentación administrativa y técnica que así lo acredite y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio, así como a comunicar las posibles modificaciones que pueda efectuar en las condiciones en las que se ejerce la actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la LPACAP.  
La tramitación de la Declaración Responsable se realizará con proyecto o sin proyecto, en función de la envergadura de la obra a ejecutar o la actividad a implantar.
- Inspección: Es la verificación de lo manifestado en la Declaración Responsable y en la documentación disponible que podrá realizarse por personal técnico cualificado adscrito al Ayuntamiento y será preceptiva mediante una visita “in situ”.
- Proyecto técnico: Se entiende por proyecto técnico a los efectos de esta ordenanza, el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, tanto para la ejecución de obras como para la instalación de actividades, con el contenido y detalle

- que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas, justificando el cumplimiento de toda la normativa de aplicación a la actuación solicitada.
- Proyecto técnico de Actividades: Es el proyecto técnico requerido para la implantación de una actividad y deberá contener con suficiente concreción las determinaciones necesarias para desarrollar la actividad solicitada. Incluirá como mínimo, memoria, planos de usos y planos con las distintas instalaciones, presupuesto de las instalaciones y maquinaria que sean precisas para el desarrollo de la actividad con independencia que dichas instalaciones y/o maquinaria estén ya implantadas en la actividad. Se deberá realizar de acuerdo con lo regulado en el planeamiento, disposiciones u ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes.

## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo I

##### *Sujetos y ámbito del control de la legalidad urbanística*

Art. 3. *Sujetos obligados.*—1. La sujeción a autorización previa, mediante la correspondiente licencia urbanística, o a otras formas de intervención administrativa para el control de la legalidad urbanística, mediante declaración responsable o comunicación, rige para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas. Cuando se trate de actuaciones urbanísticas promovidas, como dueño de las mismas, por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en su término municipal el acuerdo que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, la resolución del expediente de solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en el artículo 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCAM), y Disposición Adicional Décima del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR5).

3. Las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas, sus Organismos Públicos, Entidades de derecho Público y demás Entes Públicos, precisarán de la obtención de la correspondiente licencia que las ampare.

Art. 4. *Actos sujetos a control de legalidad urbanística.*—1. Están sujetos a intervención administrativa de control de legalidad urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos y usos del suelo, vuelo y subsuelo:

- a) Movimientos de tierra y explanaciones.
- b) Parcelaciones, segregaciones y divisiones de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación.
- c) Agrupaciones de terrenos solo cuando estos se encuentre sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de patrimonio histórico-artístico de la Comunidad de Madrid.
- d) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, así como las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de las mismas.
- e) Obras de cualquier clase sobre edificios, construcciones o ámbitos protegidos o catalogados o en trámite de protección o catalogación.
- f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- g) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- h) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- i) Tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable y, en todo caso, cuando dicha tala se derivase de la legislación de protección del dominio público.
- j) La implantación o alteración de usos y la realización de construcciones o edificaciones en suelo no urbanizable.

- k) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- l) Obras e implantación de instalaciones en el subsuelo, salvo los sometidos a declaración responsable.
- m) La implantación de instalaciones de servicios de suministro de energía, de agua, de saneamiento, de telefonía u otros similares, y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones, excepto las infraestructuras relativas a las redes públicas de comunicaciones electrónicas que, de acuerdo con la legislación sobre telecomunicaciones, estén sujetos al régimen de declaración responsable.
- n) La construcción de infraestructuras que se realicen al margen de proyectos de urbanización aprobados, tales como balsas, presas, obras de defensa y siempre que no constituyan obras de interés general.
- ñ) Aquellos otros supuestos expresamente previstos en las leyes.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. En todo caso, el interesado podrá solicitar voluntariamente la obtención de licencia para cualquier actuación o uso cuando así lo estimen conveniente los solicitantes.

Art. 5. *Actos no sujetos a autorización municipal previa.*—No se exigirá licencia urbanística, declaración previa o comunicación a los siguientes supuestos:

- A) Las actuaciones en las que concurren alguna de estas circunstancias:
  - 1. Las obras y actividades, culturales, recreativas, de ocio, divulgativas, informativas, o de cualquier otra índole, promovidas por el Ayuntamiento, en calidad de dueño de las mismas y en su propio término municipal, sin perjuicio de los informes técnicos y/o jurídicos de los servicios técnicos municipales que sean necesarios en cada caso.
- B) La ejecución de las siguientes obras:
  - a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
  - b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
  - c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
  - d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico y de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.
  - e) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
  - f) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en calidad de dueño de las mismas, en cuyo caso el acuerdo municipal que las autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.
- C) La implantación o desarrollo de las siguientes actividades, con independencia de que puedan necesitar otro tipo de autorización administrativa y del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación:
  - 1. Los despachos profesionales, siempre que cumplan con todos los requisitos descritos en el Plan General de Ordenación Urbana.
  - 2. Las instalaciones generales de las viviendas y sus instalaciones complementarias privadas (trasteros, locales para uso exclusivo de reunión de la comunidad de propietarios, piscinas, pistas deportivas, zonas de juegos infantiles, así como los cuartos técnicos, cuartos de basuras y trasteros, garajes, etc.) que no tengan carácter mercantil y que deberán estar especificados en la documentación o proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia de obras.
  - 3. Las cocheras y garajes de uso privado que no tengan carácter mercantil y los aparcamientos en superficie vinculados a actividades sujetas a licencia de apertura o acto comunicado e incluidos o previstos en la misma, expresamente autorizados en la correspondiente licencia de obras.

4. Los locales y/o naves industriales que se construyan de forma genérica sin uso o en bruto, para una posterior adecuación, en edificios de viviendas para usos comerciales, de ocio, oficinas, o cualquier otra actividad de uso compatible, así como en polígonos industriales, sin perjuicio de que en la licencia de obra se justifique el cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios en cuanto a la estabilidad y resistencia al fuego de la estructura y elementos constructivos, las condiciones de aislamiento acústico, la implantación de las correspondientes chimeneas de salidas de humos y/o ventilación preceptivas para ciertas actividades, las canalizaciones o conducciones previstas para acondicionamiento de aire, y todas aquellas que discurran por las zonas comunes o sean medianeras de los edificios de uso residencial.
5. Los puestos del mercadillo municipal de venta ambulante situados en los espacios públicos de la ciudad, regulados por la normativa sectorial de aplicación.
6. Los puestos de barracas, casetas o atracciones instaladas en los recintos feriales y los espacios abiertos, con motivos de fiestas del municipio o eventos en la vía pública, que se ajustarán, en su caso, al procedimiento específico que regule su instalación.
7. Las licencias de las terrazas de temporada o anuales cuyo establecimiento principal disponga de la preceptiva licencia de funcionamiento, cuya tramitación se realizará conforme a su ordenanza municipal específica.

**Art. 6. Alcance del control de la legalidad urbanística.—1.** La intervención municipal se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras, así como la habilitación legal de los técnicos intervinientes, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal controlará la ejecución de las obras o instalaciones en cuanto a los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados, salvo que se establezcan condiciones estéticas en relación con el patrimonio.

3. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

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

5. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorización municipal previa y además a autorizaciones administrativas de otras Administraciones Públicas, a su comunicación o a declaración responsable ante las mismas; la intervención municipal se limitará a comprobar la existencia de copia de dichas comunicaciones o declaraciones o, en su caso, la acreditación de que han sido solicitadas las licencias. De no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se podrá otorgar la licencia municipal sin perjuicio y a reservas de lo que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

6. Cuando la actuación pretendida se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

En los casos que así se determinen, se comprobará mediante la oportuna visita de inspección, la conformidad de que lo proyectado o pretendido se ajusta a la documentación previamente presentada, así como a la ordenación urbanística municipal.

**Art. 7. Actuaciones que requieren Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial previa a la licencia urbanística.—**Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sec-

torizado no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, en los términos que establece la LSCAM.

Art. 8. *Actuaciones permitidas en edificios totalmente incompatibles con el planeamiento urbanístico o con infracción urbanística prescrita.*—1. En los edificios, obras e instalaciones, que como consecuencia de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación absoluta por resultar disconformes con el nuevo planeamiento, solo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble, la accesibilidad universal y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

En los edificios considerados fuera de ordenación solo se permitirá el cambio de uso a actividades compatibles con la clave de ordenanza del PGOU con las condiciones que fije el Ayuntamiento.

2. En los edificios parcialmente incompatibles se admitirá el régimen de obras y actuaciones previstas en el PGOU de Alcalá de Henares.

3. Las licencias que se concedan en construcciones en las que haya sido acreditado fehacientemente la existencia de infracciones urbanísticas prescritas, describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

Art. 9. *Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.*—1. En los supuestos establecidos por la LSCAM y siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza según la actuación de que se trate, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, una vez extinguido el plazo indicado en su caso y que en ningún caso consolidarán derechos urbanísticos.

2. La provisionalidad de las obras o usos solo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque solo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
- b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que esta o aquella solo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y total independencia de la voluntad del peticionario.

3. Consecuentemente, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los servicios técnicos municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

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

## Capítulo II

### Consulta previa

Art. 10. *Consulta previa.*—1. Las personas interesadas podrán presentar solicitudes de consulta técnica previa sobre aspectos relacionados con la apertura de establecimiento o inicio de actividad así como sobre las obras de adecuación e instalaciones que

se pretendan realizar con carácter previo, que acompañarán de una memoria descriptiva o de los datos suficientes que describan las características generales de la actividad proyectada y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo.

Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, requisitos exigidos, documentación adicional a aportar, en su caso, Administración que sea competente en cada caso, de acuerdo con el tipo de actividad de que se trate y cuantos otros aspectos sean de interés para la apertura del establecimiento o el inicio de la actividad.

La contestación a la consulta se realizará de acuerdo con los términos de la misma y la documentación aportada. El sentido de la respuesta a las consultas formuladas, si posteriormente se solicita licencia urbanística de actividad o de obras, no prejuzgará el sentido de los informes que procedan, que se emitirán de conformidad con la normativa vigente.

La consulta será contestada en forma de certificación expedida por el Secretario-Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local y sujeta al abono de los tributos que correspondan, en el plazo de quince días, por escrito y/o por medios electrónicos, salvo que requiera el informe preceptivo de otra unidades administrativas municipales u otros órganos competentes y sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales.

Las respuestas a las consultas formuladas no eximen del deber de solicitar y obtener la licencia urbanística de obra y/o de actividad, o de presentar la declaración responsable o de la comunicación, según corresponda.

Si se solicita licencia posterior o se presentase declaración responsable o comunicación, en su caso, se hará referencia clara, en la memoria, al contenido de la consulta técnica presentada y su contestación.

### Capítulo III

#### *Régimen jurídico de las licencias urbanísticas y otros medios de intervención municipal*

##### Régimen general

Art. 11. *Condiciones previas.*—1. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, por lo que producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas ni podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

2. Los permisos o autorizaciones de otras Administraciones, necesarios para la ejecución de una obra o para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia urbanística previa municipal o de la sujeción al régimen de declaración responsable o de comunicación municipales.

Art. 12. *Transmisión de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas y los actos derivados de otros medios de intervención municipal serán transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende transmitir.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos “intervivos” o “mortis causa” no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

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

4. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación

Ambiental de la Comunidad de Madrid (LEACAM), deberán ser obligatoriamente comunicados al Ayuntamiento en un plazo máximo de veinte días desde la trasmisión.

En el caso de actividades recreativas y de espectáculos públicos, quedará suspendida la transmisión de la licencias cuando exista procedimiento en curso, que dé lugar al cese o clausura total o parcial en alguno de sus elementos de la actividad hasta que el mismo se resuelva.

Art. 13. *Subrogación en el expediente.*—1. En aquellos expedientes administrativos que, encontrándose en tramitación, no hayan obtenido el correspondiente título habilitante, se podrá transmitir la titularidad del mismo.

2. Se presentará comunicación según modelo normalizado que se tramitará de acuerdo con lo previsto en el título III de la presente ordenanza, y a la que se acompañará la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la personalidad del anterior y nuevo titular y, en su caso, del representante, así como del documento que acredite la representación.
- b) Justificante del pago de las tasas municipales correspondientes.
- c) Justificante del depósito de la fianza de residuos.

3. La copia de la comunicación debidamente sellada tendrá la consideración de toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento.

Art. 14. *Vigencia de las licencias urbanísticas.*—Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realicen los actos amparados por las mismas y de acuerdo con las condiciones especiales que integren su contenido, mientras no se resuelva el oportuno expediente administrativo de declaración de caducidad.

Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones, salvo las referidas a la puesta en funcionamiento de las actividades que tendrán vigencia indefinida en tanto persista la actividad autorizada, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

De haberse otorgado la licencia de obras por acto presunto o no contar con la indicación expresa de los plazos, se entenderá otorgada con la observancia legal de un año para iniciar las obras y tres años para concluir las.

El plazo de inicio de las actuaciones se computará a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento de la licencia urbanística y el plazo para finalizarlas se computará desde la fecha de inicio de las obras, comunicada fehacientemente al Ayuntamiento mediante la presentación del acta de replanteo, en el caso de obras de nueva edificación, y en su defecto desde la fecha de notificación del otorgamiento de la licencia urbanística en el resto de los casos.

En las licencias obtenidas por silencio administrativo positivo, el plazo se computará desde el día siguiente al del vencimiento del plazo para resolver.

Las licencias urbanísticas perderán su vigencia por alguna de las siguientes causas:

- Resolución de la Administración municipal por la que se disponga, de oficio o a instancia de parte, la anulación de licencias urbanísticas cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, previa instrucción del procedimiento de revisión correspondiente conforme a lo dispuesto en la LPACAP.
- Desistimiento o renuncia del titular de la licencia urbanística, comunicado expresamente a la Administración municipal.
- Caducidad de la licencia urbanística.

Art. 15. *Caducidad.*—1. Las licencias urbanísticas caducarán en los siguientes supuestos:

- Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia urbanística, o en defecto de plazo en el que se establece en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, cuando no se hubiera aportado el Certificado emitido por el Colegio de Arquitectos en el que conste que ha sido visado el Proyecto de Ejecución por los técnicos correspondiente, en el plazo estipulado en la licencia, o en su defecto, en el de tres meses siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento.
- Cuando la ejecución de las obras fuera interrumpida durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia urbanística.

- Cuando se incumpliese el plazo estipulado en la licencia urbanística para su terminación con su correspondiente prórroga, o en defecto de plazo fijado, el de dos años a contar desde la fecha de notificación de su concesión.
- Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia urbanística y no sea de aplicación otra normativa más específica.
- Cuando no se hubiere iniciado la actividad en el plazo fijado en la propia licencia urbanística, o en defecto de plazo, en el de seis meses, a contar desde la fecha de concesión de la correspondiente autorización, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la LPACAP.

Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia urbanística, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

2. En las mismas circunstancias indicadas en el apartado anterior se extinguirán los efectos derivados de las declaraciones responsables y comunicaciones presentadas, comenzando en estos casos el cómputo del plazo desde la fecha de dicha presentación en el Registro del Ayuntamiento.

Art. 16. *Prórroga.*—Los plazos de inicio y finalización de las obras, así como el concedido para la implantación de las actividades, establecidos en las licencias urbanísticas, podrán prorrogarse a instancia del titular. Las prórrogas podrán concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada con anterioridad a la conclusión de los plazos establecidos en la licencia urbanística.

El plazo de finalización de las obras se computará desde la fecha de inicio de las mismas. En caso de que no exista constancia expresa de este hecho el cómputo se realizará desde la fecha de notificación del otorgamiento de la licencia urbanística incrementado con el plazo concedido para el inicio de la actuación.

Art. 17. *Rehabilitación.*—Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia urbanística caducada cuando no se hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia urbanística será la del otorgamiento de la rehabilitación, con los efectos fiscales procedentes, a cuyo propósito se dará traslado al Órgano de Gestión Tributaria.

Art. 18. *Desistimiento y renuncia.*—Tanto durante el proceso de tramitación de las licencias urbanísticas como una vez concluido el trámite, el titular acreditado podrá instar el desistimiento o la renuncia a las mismas, que será acordado por el mismo órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

## TÍTULO II

### PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS FORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### Capítulo I

##### *Régimen jurídico*

##### Disposiciones generales

Art. 19. *Normativa aplicable.*—Las solicitudes de licencias urbanísticas, la comunicación y la presentación de declaraciones responsables se ajustarán a lo dispuesto en este capítulo, que se aplicará, conforme a las disposiciones establecidas en la LPACAP, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se pretenda, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente Ordenanza.

Art. 20. *Formas de intervención para el control de la legalidad urbanística.*—Se establecen las siguientes formas de intervención municipal para el control de la legalidad urbanística:

- a) Comunicaciones.
- b) Declaraciones responsables.
- c) Licencias urbanísticas.

Art. 21. *Licencias urbanísticas y procedimientos de control ambiental.*—1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, conforme a la LEA-CAM y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA) o normativa que la sustituya, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada Ley.

2. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son resoluciones del órgano ambiental previas de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas por el órgano sustantivo. En estos casos, el plazo legal para la resolución del procedimiento correspondiente quedará suspendido por el tiempo que medie entre la petición de declaración o el informe y su recepción, incluido el periodo de información pública.

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

4. En el caso de las actividades sometidas a procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal (Anexo V de la LEACAM), el órgano ambiental competente será el que se establezca por la normativa interna de organización del Ayuntamiento de Alcalá de Henares y en su defecto la Junta de Gobierno Local del mismo.

5. Cuando se produzca ampliación de actuaciones o actividades que, por aplicación de la legislación ambiental, impliquen sometimiento a algún procedimiento de control medioambiental previo, necesitarán de la tramitación del procedimiento que corresponda.

Art. 22. *Coordinación de actuaciones.*—En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas se requiera además la existencia de otra autorización municipal, se procurará integrar en la propia resolución de concesión o autorización cuando para su adopción se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o documentos específicos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos. En el acuerdo de autorización deberá constar expresamente esta circunstancia, debiéndose dar traslado del mismo, para su conocimiento, al órgano competente para el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística.

Art. 23. *Programa de autorizaciones por partes autónomas o por fases.*—En las actuaciones cuyas obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento, un programa de autorizaciones por partes autónomas de la obra; estas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo condición legal resolutoria de la licencia urbanística global correspondiente al conjunto de la actuación.

Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

Asimismo, podrá solicitarse la ejecución de algunas de las fases de una promoción, aplazando en el tiempo las siguientes fases.

Art. 24. *Proyectos técnicos.*—1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración municipal conocer el objeto de las mismas, y en especial si se ajusta a la normativa urbanística y sectorial aplicable.

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

3. Los proyectos técnicos se clasifican en proyectos técnicos de obra de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación que se fija en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), y cuyo contenido documental y fases se desarrollan en el Anexo I del Código Técnico de la Edificación, y otros proyectos o documentos técnicos para actuaciones no contempladas en dicha ley, en los casos establecidos en la presente Ordenanza.

4. Conforme a lo establecido en el art. 6.1.3 del Código Técnico de la Edificación, todo proyecto de obra de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. El proyecto básico con el contenido referido en el Anexo V de la presente Ordenanza, será suficiente para solicitar licencia urbanística, pero insuficiente para iniciar la actuación urbanística de que se trate.

5. Los proyectos técnicos, en su caso visados por el Colegio Profesional correspondiente, deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor.

6. El Proyecto técnico de Actividades es el proyecto técnico requerido para la implantación de una actividad y deberá contener con suficiente concreción las determinaciones necesarias para desarrollar la actividad solicitada. Incluirá como mínimo, memoria, planos de usos y planos con las distintas instalaciones, presupuesto de las instalaciones y maquinaria que sean precisas para el desarrollo de la actividad con independencia que dichas instalaciones y/o maquinaria estén ya implantadas en la actividad.

Se deberá realizar de acuerdo con lo regulado en el planeamiento, disposiciones u ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes.

7. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia urbanística, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

8. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal con antelación a la solicitud de Licencia de Primera Ocupación.

9. En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá presentar con la solicitud de licencia urbanística, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, que será requisito necesario para la expedición de la licencia urbanística municipal y demás autorizaciones.

Art. 25. *Proyecto técnico de infraestructuras comunes de telecomunicación.*—En los casos previstos por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se deberá aportar junto con la solicitud de licencia urbanística, un proyecto técnico de infraestructuras comunes de telecomunicación suscrito por técnico o técnicos competentes, que será requisito necesario para la expedición de la licencia urbanística municipal y demás autorizaciones.

## Capítulo II

### *Disposiciones comunes relativas a la tramitación de los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas, declaraciones responsable y comunicaciones*

#### Iniciación del procedimiento

Art. 26. *Solicitud.*—1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación.

2. Es requisito imprescindible a los efectos de tener por iniciado el procedimiento, justificar el abono de las exacciones municipales correspondientes y haber presentado toda la documentación de carácter esencial requerida en la presente Ordenanza.

3. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la LPACAP, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se pretenda, se establezcan en otras normas de rango superior a la Ordenanza.

Art. 27. *Subsanación de la solicitud.*—1. Una vez presentada la solicitud de licencia urbanística, declaración responsable o comunicación en el Registro del Ayuntamiento u otros medios previstos en la LPACAP, las unidades administrativas municipales competentes examinarán formalmente la solicitud y la documentación aportada y si la solicitud no reúne los requisitos precisos o si la documentación estuviera 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 tendrá por desistida la petición y se archivará previa resolución que ordene su archivo. Este plazo podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cin-

co días, a petición del interesado o iniciativa del órgano administrativo competente, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

2. Se entenderá como fecha de inicio del expediente exclusivamente la de entrada de la documentación en el Registro del Ayuntamiento.

3. Cuando la solicitud reúna formalmente los requisitos precisos y la documentación del expediente esté completa, se remitirá, a cada una de las unidades administrativas municipales que deban emitir informe preceptivo para resolver la tramitación del expediente, la documentación correspondiente y el informe administrativo positivo.

4. El cómputo de los plazos para resolver el expediente se realizará a partir de la fecha de presentación de la solicitud y en su caso su subsanación en el Registro del Ayuntamiento.

#### Instrucción del procedimiento

Art. 28. *Informes.*—1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otras unidades administrativas municipales, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto cuando una disposición establezca que dicho informe tiene además carácter vinculante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

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

3. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

Art. 29. *Requerimientos para subsanación de deficiencias de fondo.*—1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de 10 días, incluyendo advertencia expresa de declaración de la ineficacia de la misma.

3. Si el solicitante no contesta, sin más trámite, podrá declararse la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el órgano competente, con los efectos fiscales procedentes, a cuyo propósito se dará traslado al Órgano de Gestión Tributaria.

4. Si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto y si finalmente persiste el incumplimiento, se procederá a su denegación.

5. Se producirá la suspensión del procedimiento con ocasión del otorgamiento del plazo de subsanación previsto en el presente artículo.

Art. 30. *Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado.*—1. Si la solicitud de licencia urbanística, declaración responsable o comunicación hubiera sido archivada porque el peticionario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración municipal, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, el interesado podrá realizar nueva solicitud abonando las correspondientes tasas por tramitación e impuestos, debiendo aportar la documentación completa o remitirse al expediente archivado, respecto a la documentación válida que conste en él, siempre y cuando la misma se ajuste a la normativa en vigor en el momento de la nueva solicitud, o bien solicitar nueva licencia aportando la documentación completa.

2. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición a los efectos de fecha de presentación, régimen de tramitación y ordenamiento urbanístico y fiscal aplicable.

Art. 31. *Resolución de solicitudes.*—1. La resolución expresa de autorizaciones, cuando fuese de otorgamiento, deberá indicar las condiciones, requisitos o medidas correctoras de la actuación que se autorizan, incluyendo, en su caso, las fases en que han de ser realizadas de acuerdo con el proyecto técnico y el período de vigencia de la licencia urbanística; cuando fuese denegatoria, deberá motivar debidamente las razones de su denegación.

En las autorizaciones de instalación de actividades no figurará relacionada toda la maquinaria de actividad, sino tan solo aquellas instalaciones o partes de las mismas con carácter fijo y que tengan repercusión sobre las condiciones de seguridad, salubridad o impacto medio ambiental. Asimismo, los Servicios Técnicos Municipales podrán sustituir la enumeración de instalaciones por la expresa remisión al proyecto técnico.

Los documentos en que se formalicen las licencias urbanísticas o comprobaciones de las declaraciones o comunicaciones registradas se ajustaran a modelos normalizados y serán expedidos en todo caso por el Secretario-Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local o funcionario en quien delegue.

El plazo máximo de resolución comenzará a contar desde el día siguiente al de la presentación de la misma o desde aquel en que se presente la documentación completa, si hubiese existido requerimiento de subsanación. Se exceptúa el supuesto de la licencia definitiva de funcionamiento cuyo cómputo comenzará desde la fecha del levantamiento de acta de inspección de conformidad.

Art. 32. *Régimen jurídico del silencio administrativo.*—1. Todo acto urbanístico requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según prevé esta ordenanza, debiendo ser motivada su denegación. No obstante para las declaraciones responsables y comunicaciones desde el momento de la presentación de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento, podrá iniciarse la ejecución de las obras y el funcionamiento de la actividad solicitada.

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

- a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimonial, se entenderá denegada.
- b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo, siempre que entre la documentación aportada se haya entregado certificado suscrito por técnico competente que acredite que las obras o usos solicitados se ajustan a la normativa urbanística.

Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse declaración de impacto ambiental o informe de evaluación ambiental de actividades; en estos casos, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver sin que se haya emitido declaración o informe, se deberán entender desestimadas las licencias por silencio administrativo.

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

4. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

### TÍTULO III

#### **Declaraciones responsables y comunicaciones para la ejecución e obras e implantación de actividades**

##### Capítulo I

Art. 33. *Objeto.*—Se justifica la Declaración Responsable cuando la normativa establece requisitos para el titular del establecimiento/actividad de cuyo cumplimiento se responsabiliza durante toda la vigencia de la misma y que por razones del interés general que se pretende proteger se debe exigir un procedimiento de comprobación ulterior más estricto.

La Comunicación queda reservada para aquellas actuaciones que no entrañan medidas de control, bien porque este ya se ha realizado en otra actuación previa, bien porque no se producen modificaciones respecto a una situación anterior o bien por la necesidad de mantener un control sobre el titular de la actividad por motivos de protección de los derechos de los destinatarios de los bienes y servicios que se producen o prestan en el establecimiento.

Art. 34. *Efectos.*—1. Las Declaraciones Responsables y las Comunicaciones, no contrarias a la normativa urbanística, producirán los efectos que determine en cada caso la legislación correspondiente y permitirán, con carácter general, el derecho a la ejecución de obras y al ejercicio de la actividad desde el día de su presentación, siempre que vaya acom-

pañada de su documentación completa, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.

En el ámbito de las relaciones que el titular de la obra o actividad mantenga con la Administración Tributaria Municipal, la declaración responsable y la comunicación tendrán los efectos que antes correspondían a la licencia municipal.

2. Con carácter previo a la presentación de la declaración responsable o la comunicación, el interesado podrá solicitar consulta conforme al art. 10 de la presente ordenanza o cita previa a los Servicios Técnicos Municipales, a fin de evitar cualquier efecto desfavorable ocasionado por la falta de información sobre la implantación de la actividad o la ejecución de la obra.

3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o su no presentación, determinará la imposibilidad de iniciar, modificar 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.

Si la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial trajera causa del proyecto técnico, los autores del mismo incurrirán en las responsabilidades previstas en la LSCAM.

La resolución del Ayuntamiento que, previa audiencia del interesado, declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período máximo de un año.

## Capítulo II

### Comunicación

Art. 35. *Ámbito material de aplicación.*—Mediante el procedimiento de Comunicación se tramitarán la ejecución de obras y la implantación de actividades que por su escasa entidad y sencillez técnica tales como obras de simple reparación de interiores, decoración, ornato o limpieza de solares, se presume que tomando unas medidas correctoras sencillas no se compromete la seguridad de las personas ni se alteran las condiciones medioambientales, salvo que estén sujetas al régimen de declaración responsable.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones:

1. Meros cambios de titularidad de licencias urbanísticas vigentes de obras y actividades comerciales y de servicio y de los actos administrativos derivados de otros medios de intervención municipal, a cuyo fin el Ayuntamiento presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad o no haya sido dado de baja por su titular.

2. Cambios de denominación social del titular de una licencia urbanística o declaración responsable.

3. Obras en los edificios residenciales:

3.1. Obras de mantenimiento y conservación interior de los edificios que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura o modificación de nuevos huecos exteriores.

3.2. Obras de redistribución y acondicionamiento interior de viviendas que no afecten a la estructura ni a fachadas.

3.3. Pintura de paramentos exteriores que no precisen la colocación de andamios.

Se exceptúan de la aplicación de apartado 3 los edificios considerados fuera de ordenación y los edificios declarados Bien de Interés Cultural y Patrimonial y a los edificios con elementos protegidos incluidos en los catálogos del Plan General de Ordenación Urbana, Plan Especial de Protección del Casco Histórico, Planes Especiales de Reforma Interior y Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid.

Otras actuaciones:

4.1. Obras de jardinería en parcelas privadas.

4.2. Estudios geotécnicos en suelo privado.

Art. 36. *Procedimiento de Comunicación.*—1. El interesado deberá presentar todos los documentos exigidos para la comunicación de conformidad con lo previsto en el Anexo I, en el Registro del Ayuntamiento u otros medios previstos en la LPACAP.

A partir del momento en el que la documentación completa tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento el interesado dispondrá de autorización para la actuación que haya solicitado.

Analizada la documentación y en función de la adecuación o no de su contenido a la Ordenanza, la tramitación de las comunicaciones concluirá de las siguientes formas:

- Cuando la actuación pretendida no esté incluida entre las previstas para ser tramitadas mediante comunicación, en plazo no superior a quince días, el Ayuntamiento requerirá al interesado el procedimiento a seguir, conforme a la normativa que resulte de aplicación. En este supuesto, la eficacia de la comunicación quedará suspendida.
- Cuando la actuación pretendida sea contraria al ordenamiento urbanístico, el Ayuntamiento, en plazo no superior a quince días, requerirá al interesado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias. En este supuesto, la eficacia de la comunicación quedará suspendida.
- Cuando la actuación pretendida se ajuste al ordenamiento urbanístico y esté incluida entre las previstas para ser tramitada mediante comunicación se dictará resolución expresa declarando la conformidad de la actuación al mismo.

En los supuestos de cambio de titularidad y cambio de denominación, la resolución que se dicte deberá unirse a la licencia urbanística o documento habilitante anterior.

La Comunicación no exonera a sus titulares de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

Art. 37. *Documentación.*—En el Anexo I de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de la autorización municipal por este procedimiento.

### Capítulo III

#### *Declaraciones responsables*

Art. 38. *Ámbito material de aplicación.*—Estarán sujetas al régimen de previa presentación del documento de Declaración Responsable los actos de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo que no estén sujetos al régimen de previa obtención de licencia, y en particular las siguientes actuaciones:

- a) Actividades y sus correspondientes obras incluidas en los ámbitos de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (LDCAM), y en el Título I de la Ley Estatal 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (LLC), o normativa que la sustituya o complemente.
- b) Actividades y sus correspondientes obras que no precisen proyecto según la LOE, no incluidas en los ámbitos de aplicación de la LDCAM, y en el Título I de la LLC, o normativa que la sustituya o complemente.
  - De forma general, oficinas de cualquier superficie.
  - Antenas de telefonía móvil o nodos de comunicaciones, salvo excepciones legales según normativa vigente.
  - Instalaciones solares térmicas y/o fotovoltaicas, conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre captación de energía solar térmica en edificios.
  - De forma general todas las actividades de servicios a personas que no estando incluidas en el artículo 38 a), y que por su sencillez técnica no presupongan un riesgo de salubridad pública, riesgo de seguridad y riesgo para el medioambiente.
  - Cerramientos, muros y vallados.
  - Colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
  - Cambios de uso de los edificios e instalaciones.
  - Uso o destino del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
  - Reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano y siempre que no afecten a terrenos de dominio público.
  - Trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones. Obras que no precisen proyecto técnico de edificación, según la LOE, en uso residencial.

De forma opcional, los titulares de actividades incluidas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPARCAM), podrán solicitar el funcionamiento mediante declaración responsable.

Art. 39. *Relación de actuaciones sometidas a Declaración responsable.*—Además de las actuaciones que estén incluidas en el ámbito de aplicación del artículo 38, obras que precisan proyecto y obras que no requieren proyecto, a continuación se relaciona un listado no exhaustivo de obras sin proyecto en uso residencial:

- Reformas interiores parciales que aun alterando la distribución, el número y las superficies mínimas que para cada dependencia se precise, incluida la apertura puntual de nuevos huecos y/o la modificación de los existentes en cerramientos sin función portante, no afecten las condiciones de seguridad en caso de incendios, de salubridad y demás reglamentación vigente.
- Obras que reuniendo las circunstancias anteriores, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, excepto ascensores.
- La implantación de elementos fijos exteriores verticales sin afección de la estructura, tales como cerramientos de terrazas, porches, tendedores y similares.
- Reparación de cubiertas, canalones, bajantes, fachadas, cornisas, salientes, y apertura de huecos en muros que no sean de carga.
- Excavación de tierras para la limpieza de la cámara sanitaria existente bajo el primer forjado o arreglo y/o modificación de la red de saneamiento, siempre que no se efectúe a nivel de la cimentación.
- Introducción de nuevas instalaciones en el interior de los edificios y/o modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior [sistemas individuales o centralizados de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (ACS); sistemas que contribuyan al ahorro y la eficiencia energética; instalación de depósitos de almacenamiento de gases combustibles o líquidos combustibles y análogos] siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.
- Cerramientos de parcela, modificación de los existentes y ejecución de vados.
- Carteles anejos a la actividad.
- Movimientos de tierra.
- Las cubiertas formadas a base de elementos ligeros que no requieran la modificación de la estructura existente.
- Aleros.
- Instalación de estaciones para usuarios de telefonía fija con acceso vía radio y antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora y/o televisión que deberán instalarse en la cubierta del edificio o zona no visible.
- Tendidos por fachada de cables o canalizaciones pertenecientes a redes de telecomunicaciones por cable y análogos.
- Implantación de grúas torre.

Se exceptúan de la aplicación de este apartado los edificios considerados fuera de ordenación y los edificios declarados Bien de Interés Cultural y Patrimonial y a los edificios con elementos protegidos incluidos en los catálogos del Plan General de Ordenación Urbana, Plan Especial de Protección del Casco Histórico, Planes Especiales de Reforma Interior y Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid.

Art. 40. *Régimen de las declaraciones responsables.*—1. El interesado deberá presentar todos los documentos exigidos para la declaración responsable de conformidad con lo previsto en el Anexo II, en el Registro del Ayuntamiento u otros medios previstos en la LPACAP.

Desde el momento en que la documentación completa tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento el interesado dispondrá de autorización para la ejecución de la obra, y para la apertura de su establecimiento y ejercicio de la actividad en cuestión. Para las obras de nueva implantación, terminadas las obras, se comunicará al Ayuntamiento la finalización de las mismas.

Analizada la documentación, la tramitación de las declaraciones responsables, concluirá de la siguiente forma:

- Cuando la actuación pretendida no esté incluida entre las previstas para ser tramitadas mediante declaración responsable o sea contraria al ordenamiento urbanístico, el Ayuntamiento requerirá al interesado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias, en plazo no superior a 15 días. En estos supuestos, la eficacia de la declaración responsable quedará suspendida.
- Cuando la actuación pretendida presente una inadecuación al ordenamiento meramente puntual, que no comprometa el resto de la actuación, los servicios técnicos señalarán los incumplimientos proponiendo medidas para evitar cualquier altera-

ción del ordenamiento urbanístico, en el plazo de 15 días, desde la entrada de la documentación completa en el registro municipal.

- Cuando la actuación pretendida se ajuste al ordenamiento urbanístico y esté incluida entre las previstas para ser tramitada mediante declaración responsable se dictará resolución expresa declarando la conformidad al mismo.
- Cuando fuera exigible según la normativa vigente de Evaluación de Impacto ambiental someter la instalación, implantación o modificación de la actividad a algún procedimiento de evaluación ambiental, no podrá presentarse la declaración responsable hasta haber llevado a cabo dicha evaluación y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

La Declaración Responsable no exonera a sus titulares de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

Uno de los ejemplares del proyecto presentado (en su caso) se podrá recoger en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de la resolución de la declaración responsable. Pasado el plazo indicado el Ayuntamiento procederá a destruir el ejemplar duplicado.

Art. 41. *Documentación.*—En el Anexo II de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de la autorización municipal por este procedimiento.

## TÍTULO IV

### Licencia para la ejecución de obras e implantación de actividades

#### Capítulo I

Art. 42. *Ámbito material de actuación.*—Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta sección las solicitudes para instalación de actividades que requieran proyecto, así como las obras que, precisen o no de proyecto técnico de obras, estén incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

- Actividades y sus correspondientes obras, que estén sujetas a alguno de los procedimientos regulados en la LEACAM y/o Autorización Ambiental Integrada conforme a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación (LPCIC), siempre que, en ambos casos, no estén incluidas en la LDCAM, o normativa que la sustituya o complemente.
- Actividades y sus correspondientes obras, que estén incluidas en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de la LEPARCAM. No obstante, la licencia de funcionamiento de este tipo de actividades (la posterior a la de actividad) se podrá tramitar, a elección del titular, bien como licencia de funcionamiento o mediante declaración responsable.
- Actividades y obras requeridas para la ejecución de garajes aparcamientos y piscinas de uso colectivo, excepto las dotaciones correspondientes al uso residencial y que no estén sometidas a actividad económica.
- De forma general, todas las actividades y las obras requeridas para su implantación o desarrollo, no incluidas en la LLC y en la LDCAM (o normativas que las sustituyan o complementen), y las que supongan un riesgo por motivos de seguridad, salubridad o protección de la salud de las personas y protección del medio ambiente.
- Obras que necesiten proyecto según la LOE, que no estén incluidas en los ámbitos de aplicación de la LDCAM, o normativa que la sustituya o complemente.
- Obras ordinarias de urbanización no incluidas en los proyectos de urbanización.

Art. 43. *Procedimiento.*—1. La tramitación procedimental de las licencias urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la presente ordenanza.

2. No obstante lo anterior, se aplicarán las siguientes particularidades:

- Junto a la solicitud deberá acompañarse, en su caso, la documentación técnica o el correspondiente proyecto técnico de obras o de actividades, en los casos expresamente indicados en esta ordenanza.
- Cuando el expediente deba someterse a información pública, la iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días, desde que el proyecto completo se haya presentado en el Registro del Ayuntamiento. El plazo de información pública interrumpirá los plazos de cómputo de silencio.
- El plazo de subsanación de deficiencias de fondo a que hace mención el art. 30.2 de la presente ordenanza será de 1 mes.

- Una vez estudiada la documentación presentada, las unidades administrativas municipales competentes, emitirán informe técnico relativo a la obra o actividad para la que se solicita licencia urbanística, así como informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de otorgamiento de la licencia urbanística, con indicación de las condiciones a los que se somete la actuación solicitada a autorizar o de declarar la ineficacia de la misma, expresando los motivos que la justifican.

## Capítulo II

### *Licencias para la ejecución de obras*

Art. 44. *Tipo de licencias urbanísticas.*—Las licencias de obras comprenden los siguientes tipos:

- Licencia de parcelación.
- Licencia de obra con proyecto técnico.
- Licencia de obra sin proyecto técnico.
- Licencia de primera ocupación.
- Licencia de parcelación.

#### Licencia de parcelación

Art. 45. *Definición de actos de parcelación-agrupación.*—1. Se consideran actos de parcelación urbanística con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive esta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.

Art. 46. *Actos de parcelación rústica.*—1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el plan de sectorización.

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

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

Art. 47. *Actos de parcelación urbanística.*—1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado plan de sectorización.

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

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

Art. 48. *Actos sujetos a licencia de parcelación.*—1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de parcelación urbanística definidos en los dos artículos anteriores, excepto cuando hayan sido incluidos en un proyecto de reparcelación.

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación del proyecto de Reparcelación o de normalización de fincas.

Art. 49. *Documentación.*—En el Anexo III de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de licencias urbanísticas por este procedimiento.

Art. 50. *Efectos.*—La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su caducidad y a la sanción procedente.

#### Licencia de obra sin proyecto técnico

Art. 51. *Ámbito de aplicación.*—No requieren proyecto técnico aquellas actuaciones que no afecten a la estructura de las edificaciones, las de ampliación con elementos prefa-

bricados y las que para ser definidas no precisen de dicho instrumento por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, se exigirá proyecto, dirección facultativa y/o boletín o certificado, redactados y/o formados por facultativo competente, en aquellas otras en las que por parte de los Servicios Técnicos Municipales pudieran apreciarse, motivadamente, la existencia de situaciones en las que la seguridad de las personas pudiera quedar debidamente salvaguardada con estos.

**Art. 52. Actuaciones sin proyecto técnico.**—Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes obras de acondicionamiento:

- Introducción de nuevas instalaciones en el interior de los edificios y/o modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior [sistemas individuales o centralizados de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (ACS); sistemas que contribuyan al ahorro y la eficiencia energética; instalación de depósitos de almacenamiento de gases combustibles o líquidos combustibles y análogos] siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.
- Reformas interiores parciales que aun alterando la distribución, el número y las superficies mínimas que para cada dependencia se precise, incluida la apertura puntual de nuevos huecos y/o la modificación de los existentes en cerramientos sin función portante, no afecten las condiciones de seguridad en caso de incendios, de salubridad y demás reglamentación vigente.
- Obras que reuniendo las circunstancias anteriores, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, excepto ascensores.
- Portadas comerciales, escaparates, marquesinas, muestras, banderines y similares que no precisen proyecto técnico conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Casco Histórico.
- Las instalaciones contempladas en el punto anterior pero que afecten a las fachadas y/o cubiertas de los edificios, siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.

**Art. 53. Documentación.**—En el Anexo IV de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de licencias por este procedimiento.

### **Licencia de obra con proyecto técnico**

**Art. 54. Obras que requieren proyecto.**—1. Están sujetos a proyecto técnico todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, que precisen proyecto técnico de conformidad con la LOE y normativa concordante.

También requieren proyecto las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico. En su caso, se deberá garantizar de forma suficiente la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Se deberá presentar en todo caso Proyecto Técnico de Edificación, que deberá cumplir los requisitos especificados en la presente Ordenanza.

A título enumerativo y a los efectos de la presente ordenanza las obras que requieren proyecto se clasifican en la forma siguiente:

**A. Obras de edificación:** Todos los actos de nueva edificación siguientes, sean de nueva edificación, de intervención en edificios existentes o de demolición, que no se encuentren contempladas en los otros tipos de actuaciones definidos en la presente ordenanza.

1. Obras de edificación de nueva construcción. Comprenden los siguientes tipos de obras:
  - 1.1. Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
  - 1.2. Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
  - 1.3. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.
2. Intervenciones en los edificios existentes. Son las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que

produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3. Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. Obras de rehabilitación: Todas aquellas intervenciones sobre un edificio que afectando a elementos estructurales preexistentes o requiriendo nuevos, mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.
5. Obras de reestructuración: son obras que afecten a elementos estructurales preexistentes o requieran la ejecución de otros nuevos como:
  - La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
  - Sustitución parcial de forjados.
  - Construcción de entreplantas que no supongan aumento de edificabilidad.
  - Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
6. Obras de demolición son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.
7. Obras en edificaciones protegidas: Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de la norma legal o documento urbanístico y aquellas obras de carácter parcial que afecten a elementos o partes objeto de protección.

**B. Otras actuaciones urbanísticas:**

Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores ni en los otros tipos de licencias definidos en la presente ordenanza.

Se incluyen en estas actuaciones las siguientes:

- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación, incluso pozos.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones; antenas u otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización.
- Soportes publicitarios exteriores de superficie igual o mayor de 15 m<sup>2</sup> y altura igual o mayor de 4 metros. En cualquier caso, todos los que se localicen en un edificio y no puedan ser considerados muestras o banderines.
- Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original, en más de 1 metro, que requieran la realización de muros que afecten a muros de contención existentes, o sea preciso la ejecución de estos últimos.
- Instalaciones deportivas al aire libre que no lleven aparejada ninguna edificación, tales como piscinas, pistas deportivas y similares.
- Instalaciones de juegos infantiles o similares.
- Centros de transformación.

**Art. 55. Disposiciones generales.**—1. Con la solicitud de licencia de obra mayor deberá aportarse el proyecto técnico que defina las actuaciones a realizar. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, de acuerdo con lo establecido por la LOE en función del uso principal de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles con arreglo a la legislación en vigor. Los proyectos técnicos vendrán visados por el colegio profesional correspondiente en los supuestos legalmente exigibles.

El proyecto técnico o la documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

2. De acuerdo con el art. 23 de la presente ordenanza, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instan-

cia del promotor y de acuerdo con los técnicos redactores del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorizaciones parciales por partes autónomas de las obras, que se otorgarán bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas legitimarán la ejecución de las mismas. El programa de autorizaciones incluirá al menos:

- Un plan de ejecución de las partes autónomas que establezca los plazos concretos para la realización de cada una de ellas.
  - El presupuesto de ejecución material de cada una de las partes autónomas.
3. Cuando sea exigible, según lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, con el proyecto técnico se deberá aportar un estudio de seguridad y salud o en su caso, un estudio básico, firmado por el técnico competente.
  4. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación, ampliación o demolición que afecten al dominio público, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente la autorización y el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos 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 la superficie de urbanización colindante con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda realizar la actuación solicitada. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.
  5. En los casos que se solicite licencia de obra mayor de nueva edificación sobre solares situados en ámbitos o sectores cuyas obras de urbanización aún no se haya recepcionado, deberá suscribirse por el solicitante, antes de la concesión de la licencia, un compromiso que defina las condiciones de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización general y que deberá contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales. El promotor de las obras de edificación deberá afianzar la correcta ejecución de las obras y su posible afección sobre la urbanización general mediante la constitución de garantía que se calculará en función del doble del valor catastral del solar sobre el que se solicite la licencia de obras y se depositará con carácter previo a la concesión de la misma.
  6. En todo caso, el promotor, constructor o solicitante de la licencia de obra deberá afianzar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en la obra, calculada de acuerdo con lo establecido en la legislación específica vigente. El depósito de la fianza deberá efectuarse antes de la concesión de la licencia de obras.
  7. Si las obras de nueva edificación que se pretenda ejecutar se ubican sobre un terreno que precisa de previa parcelación para su edificación, se solicitará simultáneamente con la licencia de obra la licencia de parcelación.
  8. La ejecución de las obras necesarias para el ejercicio de las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la LDCAM, no precisarán de la obtención de licencia previa de obras y podrán iniciarse con la presentación de una declaración responsable en la que el interesado manifieste que cumple la legislación vigente, acompañada de la documentación precisa para su comprobación y de la liquidación de tasas correspondiente, sin perjuicio de que, una vez finalizadas las obras, el promotor esté obligado a solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación.
  9. Los expedientes de legalización de obra mayor se tramitarán siguiendo el mismo procedimiento de las licencias de obra mayor y en todo caso, el titular del expediente está obligado también a solicitar la licencia de primera ocupación.

Art. 56. *Documentación a presentar en las licencias de obra con proyecto técnico.*— En el Anexo V de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de licencias por este procedimiento.

#### Primera ocupación de edificaciones

Art. 57. *Objeto de la licencia.*—La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de las edificaciones, instalaciones o urbanizaciones y acreditar que han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y las condiciones en que la licencia urbanística fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.

Art. 58. *Disposiciones generales.*—1. No podrá tramitarse la licencia de primera ocupación cuando se haya iniciado por la Administración Municipal expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

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

3. La obtención de la licencia de primera ocupación es requisito necesario para que las compañías suministradoras de servicios puedan realizar las correspondientes contrataciones, de acuerdo con lo establecido en la LSCAM.

4. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente.

5. Para obtener la licencia de primera ocupación de edificios de viviendas colectivas con garajes-aparcamiento y/o piscinas de uso colectivo será condición previa inexcusable haber presentado en el Ayuntamiento la declaración responsable de implantación de la actividad del garaje y/o la piscina, acompañada de la documentación que, según lo establecido en la presente ordenanza, sea exigible.

Art. 59. *Licencias parciales.*—Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de partes de una edificación, podrán los interesados obtener la eficacia de la licencia de primera ocupación de forma parcial, siempre que además de cumplirse los requisitos generales para la obtención de licencia de primera ocupación se cumplan las siguientes circunstancias:

- Que los servicios técnicos municipales realicen la previa inspección de las obras.
- Que queden suficientemente justificadas las condiciones de utilización, salubridad y seguridad contra incendios de las partes del edificio que se pretende poner en uso, así como el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial y que no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.

Art. 60. *Actuaciones Sujetas a licencia de primera ocupación.*—Están sujetos a licencia de primera ocupación los siguientes actos:

- Las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación o de reestructuración total.
- Los cambios de uso en los edificios y la transformación en viviendas de locales comerciales situados en edificios residenciales.
- Las obras de acondicionamiento interior de edificios que supongan un aumento en el número de viviendas.
- Las obras mayores incluidas en el ámbito de aplicación de la LDCAM.
- Los expedientes de legalización de obras mayores.
- En general, todas aquellas obras que precisen para su ejecución de la obtención de licencia de obra mayor.

Art. 61. *Procedimiento tramitación de la licencia de primera ocupación.*—El otorgamiento de la licencia de primera ocupación se tramitará ajustándose a las prescripciones siguientes:

- Una vez terminada la actuación deberá presentarse solicitud de licencia de primera ocupación acompañada de la documentación correspondiente. Los servicios administrativos examinarán la solicitud presentada y la documentación aportada y si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá al interesado según lo dispuesto en la presente ordenanza.
- Los servicios técnicos municipales practicarán, en el plazo máximo de un mes desde la presentación completa de la documentación, una inspección final a fin de comprobar que las obras se han ejecutado conforme al proyecto objeto de licencia.
- En el supuesto que, de resultas de la inspección realizada, se detecten reparos técnicos, dentro del plazo indicado en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que los subsane en el plazo máximo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.
- Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe técnico que acreditará que las obras se han ejecutado de acuerdo con las condiciones de la licencia de obra concedida y que se encuentran terminadas y aptas para su uso, haciendo referencia en su caso al estado en que se encuentra la urbanización perimetral o afectada por las obras.

Art. 62. *Resolución del expediente de licencia de primera ocupación.*—1. Emitidos los informes técnicos se evacuará el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos por la presente ordenanza.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al solicitante para entenderla desestimada por silencio administrativo.

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

3. En edificios con actividad definida y en edificios de vivienda colectiva con garaje-aparcamiento y/o piscina, excepto en los casos recogidos en el artículo 67 de esta ordenanza, para resolver la licencia de primera ocupación es requisito imprescindible haber presentado la declaración responsable. En los casos que de acuerdo con la presente ordenanza así se requiera en función de la actividad a implantar, deberá resolverse simultáneamente la licencia de primera ocupación y la correspondiente licencia de funcionamiento.

Art. 63. *Modificaciones respecto a la licencia de obras.*—Si durante la ejecución de las obras se hubiesen realizado variaciones respecto al proyecto técnico con el que se obtuvo la licencia de obras, que afectasen a las condiciones de posición del edificio en la parcela, de ocupación de la parcela por la edificación, de edificabilidad, de volumen y forma de los edificios, de las dotaciones de servicio del edificio, de seguridad del edificio, del número o régimen de venta de las viviendas o cambios de uso, no podrá obtenerse la licencia de primera ocupación hasta tanto no se resuelva el correspondiente expediente de modificación de licencia de obra que deberá solicitar el promotor de la edificación.

Art. 64. *Documentación.*—En el Anexo VI de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de licencias por este procedimiento.

### Capítulo III

#### *Autorizaciones previas para la implantación de actividades*

Art. 65. *Tipos de autorizaciones previas.*—1. Las autorizaciones previas para la implantación de actividades comprenden los siguientes tipos:

- De instalación de actividades.
- De funcionamiento.

2. La implantación de actividades sujetas a autorización previa solo podrán iniciarse tras haber obtenido la licencia de actividad y posteriormente, una segunda licencia de funcionamiento.

#### Instalación de actividades

Art. 66. *Definición.*—La licencia de instalación de actividades tiene por objeto comprobar que el proyecto de actividades se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento, a la legislación medioambiental y a la sectorial y de usos, con independencia de cuantas otras autorizaciones sean precisas.

Art. 67. *Ámbito de aplicación.*—Están sujetas a licencia previa las actividades, con o sin instalaciones, que se implanten y desarrollen en el término municipal de Alcalá de Henares, así como las ampliaciones o modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Actividades que estén sujetas a algunos de los procedimientos regulados en la LEACAM, y/o Autorización Ambiental Integrada, AAI, conforme a Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, siempre que, en ambos casos, no estén incluidas en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya o complemente.
- Actividades que estén incluidas en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid. No obstante, la licencia de funcionamiento de este tipo de actividades (la posterior a la de actividad) se podrá tramitar, a elección del titular, bien como licencia de funcionamiento o mediante declaración responsable.

- Actividades de garajes aparcamientos comunitarios y piscinas de uso colectivo, excepto aparcamientos e instalaciones deportivas adscritas al uso residencial y que no supongan el ejercicio de una actividad económica.
- De forma general, todas las actividades, no incluidas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y Determinados Servicios y, asimismo, mediante Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (o normativas que las sustituyan o complementen), y las que supongan un riesgo por motivos de seguridad, salubridad o protección de la salud de las personas y protección del medio ambiente.

Art. 68. *Actuaciones y actividades sometidas a evaluación ambiental.*—1. Para las actividades sujetas a alguno de los procedimientos ambientales recogidos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o actividades incluidas en la norma Estatal de Evaluación Ambiental, el titular de la misma o su representante deberá presentar, junto con el resto de la documentación exigible referida en el Anexo II, una memoria ambiental, memoria-resumen o estudio de impacto ambiental, según proceda, con la forma indicada por la reglamentación ambiental de aplicación.

El Ayuntamiento u órgano competente de la Comunidad Autónoma, según proceda, comprobará el posible impacto ambiental así como el resto de la documentación, y emitirá, en su caso, el informe con las condiciones medioambientales con arreglo a las cuales podrá desarrollarse la actividad.

El procedimiento de evaluación ambiental con las determinaciones generales dispuestas en la Ley 2/2002, se integrará dentro del procedimiento de tramitación de la licencia de actividad.

El plazo para resolver la solicitud de licencia se suspenderá como máximo por dos meses mientras se emite el informe municipal de evaluación ambiental de actividades, y por el transcurso de los plazos máximos contemplados en la Ley 2/2002, para la expedición por la Comunidad de Madrid de la declaración de impacto ambiental de las actividades.

Una vez transcurridos dichos plazos sin que se haya emitido el informe o la declaración de impacto ambiental preceptivos y vinculantes, por el órgano medioambiental competente, se entenderá desfavorable, de acuerdo con la Ley 2/2002. En estos casos, las licencias solicitadas se entenderán desestimadas por silencio administrativo.

Art. 69. *Especialidades procedimentales.*—1. El Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde el registro de la documentación completa emitirá, en su caso, el correspondiente informe favorable o bien realizará el requerimiento oportuno para la subsanación o reparo de las deficiencias encontradas en la documentación aportada.

Cuando la actuación pretendida sea contraria al ordenamiento urbanístico, lo comunicará al interesado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias, y si la inadecuación al ordenamiento es meramente puntual y no compromete el resto de la actuación, los servicios técnicos señalarán al solicitante las limitaciones a las obras, instalaciones u otros aspectos que incumplan la normativa, proponiendo medidas correctoras para evitar cualquier alteración del ordenamiento urbanístico.

Las actuaciones tramitadas mediante autorización previa estarán sujetas a un control y aprobación inicial por parte de los servicios técnicos municipales, con el objeto de comprobar que la actuación solicitada se ajusta a la normativa urbanística de aplicación, en consecuencia no se podrá implantar la actividad sin los informes favorables prescriptivos, sin perjuicio de la autorización o licencia de obras correspondiente.

Art. 70. *Licencia Provisional de Actividad.*—1. La presentación de la solicitud de licencia de actividad acompañada de todos y cada uno de los documentos exigible ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares comportará automáticamente la concesión de licencia provisional de actividad, siempre que la misma no esté sometida a ningún procedimiento ambiental, y bajo todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Que haya transcurrido más de un mes sin haberse pronunciado el Ayuntamiento mediante algún tipo de requerimiento.
- Que haya solicitado la correspondiente licencia de obras, en caso de realizar alguna de estas, según lo preceptuado en esta Ordenanza.
- Que el titular de la actividad comunique al Ayuntamiento de forma fehaciente, que asumen la responsabilidad solidaria del promotor, constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de la obra y su ejecución y respecto de su conformidad con la normativa urbanística y sectorial de aplicación y su adecuación al proyecto presentado. En este caso deberán aportar una declaración responsable

firmada por el titular, constructor y técnico competente asumiendo dicha responsabilidad.

Durante la ejecución o desarrollo de la actuación urbanística deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios como consecuencia de las inspecciones que practiquen de oficio, o bien que una vez revisada la documentación correspondiente, esta no se ajuste a la legalidad vigente.

2. La automaticidad de la licencia provisional no se producirá cuando la actividad a la que vayan destinadas las obras precise de algún procedimiento de evaluación ambiental.

Art. 71. *Documentación.*—En el Anexo VII de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de licencias por este procedimiento.

#### Licencia de funcionamiento

Art. 72. *Definición y ámbito de aplicación.*—1. La licencia de funcionamiento tiene por objeto acreditar que las actividades y las obras que se precisan para su implantación, su modificación o cambio, han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia de actividad fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

Quedarán sometidas a licencia de funcionamiento las actividades sujetas al procedimiento de autorización previa debiendo aportar en su solicitud la documentación indicada en esta sección.

Previo al otorgamiento de la correspondiente licencia de funcionamiento, el titular de la actividad deberá haber obtenido la preceptiva licencia de primera ocupación, cuando se trate de nuevas edificaciones que precisen de dicha licencia.

Según la modificación de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas los titulares de las actividades relacionadas en dicha Ley, podrán optar entre la solicitud de la licencia de funcionamiento o bien presentar declaración responsable de funcionamiento, aportando la documentación conforme a lo previsto en el apartado D del Anexo II de esta ordenanza.

Art. 73. *Documentación.*—En el Anexo VIII de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de licencias por este procedimiento.

Art. 74. *Especialidades procedimentales.*—1. Comunicada la finalización de las obras e instalaciones correspondientes, y obtenida la preceptiva licencia de primera ocupación, en los casos de nuevas edificaciones, los servicios técnicos municipales realizarán en el plazo máximo de un mes una comprobación final para acreditar que la actividad y las obras que precisan para su implantación, su modificación o cambio, han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida, con declaración de conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso al que vayan a ser destinadas dentro de la ordenación urbanística aplicable.

La declaración o acta de conformidad efectuada por los servicios técnicos municipales bastará para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento, siempre que el titular haya aportado toda la documentación indicada en el Anexo VIII de la presente ordenanza.

En el supuesto de que la inspección fuera de disconformidad, se notificará mediante acta al interesado para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales en el plazo máximo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución. La no subsanación por parte del interesado, y su comunicación fehaciente al Ayuntamiento en el plazo indicado bastará para denegar la licencia de funcionamiento, y podrá dar lugar, en su caso, a la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística.

Transcurridos dos meses desde la comunicación a los servicios municipales de inspección del certificado final de dirección técnica, y resto de documentación que se hubiese requerido, sin que se haya realizado la inspección municipal o resuelto expresamente sobre la licencia definitiva de funcionamiento, se entenderá otorgada por silencio positivo, en los términos resultantes del correspondiente proyecto de actividades, conforme a lo regulado en la presente ordenanza, salvo en los casos de solicitudes de licencia de actividades sometidas a Evaluación Ambiental de Actividades, que el vencimiento del plazo máximo tiene efectos desestimatorios.

La licencia de 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.

La licencia de 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.

## Capítulo IV

### *Licencias para otras actuaciones urbanísticas*

Art. 75. *Ámbito de aplicación.*—Bajo este título se regulan las actuaciones urbanísticas que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, el vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes capítulos.

#### Actuaciones temporales

Art. 76. *Ámbito material de las actuaciones temporales.*—Se consideran actuaciones urbanísticas temporales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, particularmente, las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Acometidas y conexiones de edificios a infraestructuras y servicios públicos.
- c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes, apeos y grúas.
- d) Actividades o instalaciones con estructura desmontable, como carpas, quioscos o similares para venta y exposición de artículos y otra análogas.

Cuando cualquiera de estas actuaciones se realizaren por particulares en terrenos municipales, tanto patrimoniales como de dominio público, en todo caso se exigirán las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público sin perjuicio de la posible unificación de ambos actos, y en todo caso de acuerdo con la regulación específica establecida en las correspondientes ordenanzas municipales.

Art. 77. *Actuaciones complementarias y actuaciones autónomas.*—1. En general la licencia para las actuaciones señaladas en los apartados a), b) y c) del artículo anterior que sean complementarias de obras principales, se otorgarán conjuntamente en acto único.

2. Cuando se tratase de actuaciones autónomas, se tramitarán de acuerdo con el procedimiento que para cada una de ellas haya sido expresamente previsto en esta ordenanza

3. Con la solicitud de licencia o declaración responsable de grúa-torre se presentará proyecto suscrito por técnico competente, acompañado de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado.
- b) Copia de la autoliquidación correspondiente a la tasa por licencia de obras.
- c) Proyecto suscrito por Técnico competente, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 836/2003 que aprueba la Instrucción técnica complementaria “MIE-AEM-2”, con el contenido mínimo a que se refiere el anexo II de la citada Instrucción.
- d) Estudio, o Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- e) Copia de la solicitud de puesta en funcionamiento formulada ante el organismo competente de la Comunidad de Madrid.
- f) Certificado de la compañía de seguros en la que conste la cobertura de la responsabilidad civil por cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en la obra. Dicha certificación deberá expresar el periodo de vigencia de la cobertura, así como mencionar expresamente el tipo, marca y modelo, y número de fabricación de la grúa a la que se refiere.

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

Art. 78. *Actividades e instalaciones desmontables en zonas privadas.*—1. La realización de las actuaciones comprendidas en el apartado d) del artículo 76 en zonas privadas precisará únicamente de la presentación de la correspondiente declaración responsable, a la que se acompañara la siguiente documentación:

- a) Certificado suscrito por Técnico competente acreditativo de condiciones de seguridad de las carpas e instalaciones.

- b) Póliza de seguro de cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de estas instalaciones.
2. No se autorizará en ningún tipo de actividades e instalaciones desmontable, señaladas en el apartado d) del artículo 76 en cualquiera de las tipologías del uso residencial.

#### Carteleras o vallas publicitarias

Art. 79. *Objeto.*—1. Se considerará cartelera o valla publicitaria exterior aquella instalación de implantación estática susceptibles de albergar y transmitir mensajes integrados en la modalidad visual de publicidad exterior y con informaciones de carácter generalista sin ninguna relación con los bienes, propiedades e inmuebles sobre o donde se instala.

A los fines de estas normas entendemos por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público todo tipo de información y el conocimiento de la existencia de cualquier actividad o de productos y de servicios que se ofrezcan al consumo.

2. La realización de cualquier clase de actividad o actuación de publicidad queda sometida a la previa obtención de licencia urbanística o presentación de declaración responsable, sin perjuicio de las demás licencias y autorizaciones que sean pertinentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable. Con carácter general, los actos de publicidad exterior estarán sujetos al régimen de declaración responsable, salvo en aquellos casos previstos en esta Ordenanza que, por razones de preservación del entorno urbano, el dominio público, la seguridad pública o el patrimonio histórico artístico, sea necesaria la obtención de autorización previa.

3. No estarán incluidos en la presente regulación:

- a) Los carteles que se colocan en las obras en curso de ejecución y con la finalidad de mostrar la clase de obra de que se trate, sus ejecutores, materiales empleados en ella, etcétera. Se seguirán rigiendo por lo establecido en las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación.
- b) Las instalaciones publicitarias que por situarse sobre soportes que puedan considerarse como mobiliario urbano o sobre espacios de dominio público o titularidad municipal sean objeto de concesión.

4. Se prohíbe expresamente las carteleras en coronación de edificios.

Art. 80. *Limitaciones de orden general.*—Se prohíbe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley General de Publicidad, la publicidad que atente contra la dignidad de la persona, o vulnere los valores y derechos reconocidos en la Constitución, especialmente en lo que se refiere a la infancia, juventud y la mujer, pudiendo ordenarse la retirada inmediata de la publicidad que vulnere esta prohibición.

Sin perjuicio de lo establecido en las normas reguladoras de la publicidad y de garantía de los derechos de los menores, la publicidad, tanto directa como indirecta, de bebidas alcohólicas y tabaco observará, en todo caso, las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley 5/2002, de 27 de junio, sobre Drogodependencias y otros Trastornos Adictivos, específicamente las limitaciones relacionadas en el artículo 27 de la misma.

No se autorizarán las actividades que por su objeto, forma o contenido sean contrarias a las leyes.

a) Limitación dimensional.

1. Las limitaciones por razón de la dimensión de las carteleras se establecen de la siguiente manera:
  - En ningún caso la longitud de cada una de las carteleras, medida en sentido horizontal, incluido el marco, será superior a 8,30 metros y la altura, medida en sentido vertical a 3,30 metros.
  - La altura mínima de paso por la parte inferior será de 2,30 metros.
2. No obstante, podrán permitirse, con carácter excepcional, tamaños de carteleras publicitarias superiores a los fijados en el apartado anterior, en razón a las características del emplazamiento y siempre y cuando mediara la expresa y especial autorización municipal.

b) Limitación posicional.

1. En ningún caso se permitirá la instalación de carteleras en las fachadas de edificios o medianeras consolidadas como fachadas.

2. La superficie publicitaria podrá ser explotada libremente por el titular de la licencia o concesión. Si este decidiera no explotar la totalidad de la superficie autorizada, estará obligado a colocar, en las zonas no ocupadas publicitarias, hasta completar los límites de lo autorizado, elementos publicitarios de carácter institucional de la ciudad de Alcalá de Henares (Patrimonio de la Humanidad, escudo, etcétera).
- c) Limitación visual.
1. No se autorizarán las carteleras cuando perjudiquen la visión, iluminación o ventilación de los huecos de las viviendas o locales próximos al lugar donde se sitúen, y en este sentido no serán permitidas las que se emplacen dentro de un sector esférico de 120° de abertura con centro en el hueco, y radio de 3 metros, su eje habrá de ser perpendicular al plano de la fachada que contenga el hueco considerado.
  2. No se permitirán las instalaciones publicitarias que produzcan graves distorsiones del paisaje urbano o natural, excepción hecha de las lonas o cualquier otro elemento o material fijo que hayan de ser colocados con motivo de trabajos en fachadas y durante el tiempo que continúe la misma.
  3. Asimismo, no se autorizarán las solicitudes de licencia cuando con la instalación propuesta se perjudique o comprometa la visibilidad del tráfico rodado o la seguridad de los viandantes.

Art. 81. *Características de las carteleras.*

- a) Los diseños y construcciones de las instalaciones de carteleras publicitarias, tanto en sus elementos, estructuras de sustentación y marcos como en su conjunto, deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad y calidad y presentación estética en concordancia con el entorno urbano en que se sitúen.
- b) Las carteleras deberán instalarse rígidamente ancladas, mediante soporte justificado por proyecto suscrito por facultativo competente.
- c) En cada cartelera deberá constar en sitio bien visible, el nombre o denominación social del propietario o titular de la instalación.  
Cuando la instalación carezca de los datos indicativos señalados en el párrafo precedente o estos no se correspondan con los existentes en los archivos municipales, se considerará que no está garantizada la seguridad de la misma al no existir constancia de Dirección Facultativa, ni compromiso cierto del mantenimiento de la instalación en condiciones adecuadas.
- d) Características de las carteleras en línea:
  1. En el Recinto Histórico, en el ámbito de los Planes Especiales de Borde de Casco Histórico-Artístico, y edificios catalogados como Monumentos Históricos-Artísticos por el Ministerio de Cultura o edificios protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana, no se permitirá la colocación de carteleras publicitarias en línea, cualquiera que sea el plano que las contuviese.
  2. En los restantes emplazamientos se podrán autorizar la colocación de carteleras publicitarias contiguas en línea, a condición de que estén separadas entre sí por una distancia mínima de 0,25 metros, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
    - a) El lugar de instalación sea un solar.
    - b) Las dimensiones totales de las bases de la cartelera publicitaria o carteleras publicitarias superpuestas no excedan del 40 por 100 de la longitud de la línea de fachada del solar.
    - c) Se instalen con estructura independiente de cualquier otra.
 En todo caso, se prohíbe la superposición de carteleras en vertical.
- e) Condiciones de las carteleras con iluminación o movimiento:
  1. Las instalaciones publicitarias realizadas total o parcialmente por procedimientos internos o externos de iluminación o dotadas de movimiento solo se autorizarán en los emplazamientos señalados en los que esté permitido el uso industrial, comercial o de servicios.
  2. Estas instalaciones no deberán:
    - a) Producir deslumbramiento, fatiga o molestias visuales.
    - b) Inducir a confusión con señales luminosas de tráfico.

- c) Impedir la perfecta visibilidad.
- 3. En todo caso, cuando las instalaciones produzcan limitación de las luces o las vistas de las fincas urbanas limítrofes o molestias a sus ocupantes, es requisito indispensable acreditar con documento fehaciente la aceptación por los afectados de dichas limitaciones o molestias.
- 4. El Ayuntamiento podrá fijar en la autorización limitaciones de horario de encendido o suprimir los efectos luminosos cuando existen reclamaciones de vecinos residentes en viviendas próximas. El plazo hábil para presentar este tipo de reclamaciones será de un año desde el momento de concesión de la autorización para la instalación de la cartelera, o desde el momento de la instalación del mismo.
- 5. En los supuestos en los que la cartelera publicitaria esté dotada de elementos externos de iluminación, estos se situarán en el coronamiento de las carteles, respondiendo a una solución uniforme y homogénea para el conjunto de los instalados en un solar, y podrán sobresalir del plano de la valla un máximo de 0,50 metros sin que se sitúen en ningún punto sobre la vía o espacio público a menos de 3,50 metros de su rasante o nivel.
- f) Instalaciones luminosas. Los actos de publicidad exterior realizados mediante instalaciones luminosas, además de cumplir la normativa específica de dichos actos, deben acomodarse a la reguladora de los medios técnicos que utilicen.

Art. 82. *Zonas de los emplazamientos.*—A los efectos de delimitar los lugares permitidos para la instalación de carteles publicitarias, se establece la siguiente clasificación tipológica del territorio municipal:

Zona 1. Ámbito abarcado por el Plan Especial del Casco Histórico-Artístico y por los Planes Especiales de borde de Casco Histórico (4E, 8B, 9, 4F, 8A, 8C, 2A y 2C) y edificios catalogados como Monumentos Históricos-Artísticos por el Ministerio de Cultura o edificios protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

Zona 2. Terrenos colindantes con carreteras dependientes del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Zona 3. Parques, jardines y plazas públicas.

Zona 4. Resto de terrenos.

La delimitación de cada uno de los ámbitos señalados, es la indicada en los planos que como anexo forma parte de esta ordenanza.

Zona 1. Ámbito abarcado por el Plan Especial del Casco Histórico-Artístico y por los Planes Especiales de borde de Casco Histórico (4E, 8B, 9, 4F, 8A, 8C, 2A y 2C) y edificios catalogados como Monumentos Históricos-Artísticos por el Ministerio de Cultura o edificios protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

Dentro del ámbito comprendido en el Plan Especial del Casco Histórico-Artístico y los Planes Especiales de borde de Casco Histórico únicamente se permitirá la instalación de carteles publicitarias en las vallas de protección y andamios de obra de los edificios de nueva planta, mientras se encuentran en construcción y durante el período de vigencia de la respectiva licencia de obras.

Zona 2. Terrenos colindantes con carreteras dependientes del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarias en los terrenos colindantes con carreteras dependientes de la Comunidad de Madrid (carretera de Daganzo, M-100; carretera de Camarma, M-119; carretera de Meco, M-121; y carretera de Loeches, M-300) o del Ministerio de Fomento, en la zona de protección que establece la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (artículos 31 y siguientes), y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Se podrán autorizar carteles publicitarias dentro de esta zona de protección previo informe favorable del órgano encargado de la explotación de la vía.

No se considerarán, a efecto de lo dispuesto en el párrafo anterior, vallas publicitarias los carteles informativos y que en las zonas colindantes con carreteras son:

- Señales de servicio.
- Carteles indicativos de lugares de interés cultural, turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera.
- Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

- Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad y situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o su inmediata proximidad no pudiendo incluir comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de bienes o servicios.

No obstante, estos carteles informativos colocados dentro de la mencionada zona de protección, deberán contar para su instalación y con independencia de la licencia municipal permiso previo del órgano encargado de la explotación de la vía.

Zona 3. Parques, jardines, plazas públicas: En esta zona se prohíbe terminantemente toda clase de carteles, vallas publicitarias e instalaciones de publicidad.

Zona 4. Resto de terreno.

En el resto del territorio se permitirá la instalación de carteleras en los siguientes casos:

- a) En las vallas de los edificios de nueva planta, mientras se encuentran en construcción y durante el período de vigencia de la respectiva licencia de obras.
- b) En las vallas de obras de reestructuración total de fincas.
- c) En las estructuras que constituyen el andamiaje de obras parciales de fachadas.
- d) En los solares que se encuentren dotados de cerramientos, conforme a lo indicado en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Art. 83. *Denegaciones.*—1. Con independencia de las prescripciones establecidas en los artículos anteriores, se denegarán aquellas solicitudes en las que el Ayuntamiento, en uso de sus competencias en materia de defensa del patrimonio urbano y su medio, estimasen necesario la preservación de los espacios interesados, así como las que puedan impedir, dificultar o perturbar la contemplación de dicho patrimonio. En tal caso la denegación deberá ser motivada.

2. No se tolerarán en ningún caso las instalaciones que se pretendan situar en edificios catalogados como Monumentos Históricos-Artísticos por el Ministerio de Cultura o edificios protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares o con nivel de protección integral por el Ayuntamiento, o en el entorno de los mismos cuando menoscabe su contemplación, ni las que produzcan graves distorsiones en el paisaje urbano o natural.

3. Igualmente, se denegarán las solicitudes de licencia cuando con la instalación propuesta se perjudique o comprometa la visibilidad y seguridad del tránsito rodado o de los viandantes.

4. En los pavimentos de las calzadas o aceras o bordillos, aunque sea parcialmente y en los terrenos adquiridos o cedidos para vías o espacios libres públicos, sin perjuicio de lo establecido en la concesión demanial que en su caso determine el Ayuntamiento.

5. Suspendidos sobre la calzada de las vías públicas.

6. Con elementos sustentados o apoyados en árboles, farolas, semáforos y otras instalaciones de servicio público, salvo lo previsto en la presente ordenanza.

Art. 84. *Condiciones de obligado cumplimiento.*—Las instalaciones de carteleras publicitarias en los emplazamientos en los que están permitidas conforme a la presente ordenanza deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En solares con cerramiento ajustado a las disposiciones vigentes, en las vallas de obras y en estructuras de andamiajes de obras, el plano exterior de la cartelera publicitaria no sobrepasará el plano de la alineación oficial o de la valla de obras, en su caso.

2. En todo caso, la altura máxima del borde superior de la cartelera publicitaria sobre la rasante oficial o del terreno no podrá superar los 12 metros.

3. Los titulares de las instalaciones se encargarán de que el material publicitario, sus elementos de sustentación y entorno visual se mantengan en perfecto estado de seguridad y conservación durante todo el tiempo que aquel este instalado, respondiendo de los desperfectos que se produzcan. En caso contrario se supondrá que el propietario los considera como residuo y, podrán ser retirados por los Servicios Municipales correspondientes, previo requerimiento al responsable de la instalación, con repercusión de los gastos al interesado.

A los efectos de esta norma, se define el entorno visual publicitario como el espacio urbano dentro de un círculo de 50 metros de radio, con centro en cada punto del perímetro que se trate.

4. Los propietarios o titulares de las instalaciones publicitarias tendrán la obligación de identificar las mismas, a cuyo efecto deberán colocar en lugar visible su nombre o denominación social. Cuando la instalación carezca de los datos identificativos señalados en el párrafo precedente o estos no se correspondan con los existentes en los archivos municipales, se considerará que no está garantizada la seguridad de la misma al no existir constan-

cia de Dirección facultativa, ni compromiso cierto del mantenimiento de la instalación en condiciones adecuadas.

5. Durante la vigencia de la licencia los propietarios o titulares de las instalaciones publicitarias están obligados a suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra, sin franquicia alguna, los riesgos personales y materiales que pudieran derivarse de la instalación o explotación publicitaria.

6. La empresa propietaria o titular de las carteleras publicitarias estará obligada, además, al cumplimiento de las normas sobre este tipo de instalaciones.

Art. 85. *Documentación y procedimiento.*—1. Las solicitudes de licencia para instalación de carteleras publicitarias se formalizarán en el modelo normalizado correspondiente debidamente cumplimentado y suscrito por el interesado o su mandatario.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por su colegio profesional, con anejo de cálculo que garantice la estabilidad al vuelco.
- b) Dirección facultativa, visada por el colegio profesional correspondiente.
- c) Fotografías en color, tomadas desde una distancia de 50 metros y desde los ángulos de 0°, +45° y -45° a la vertical de la ubicación. Cuando la distancia sea menor se hará constar este extremo y las causas de reducción del campo visual.
- d) Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y estética, así como cierre del solar, y elementos complementarios cuando fuesen obligatorios de acuerdo con esta ordenanza.
- e) Copia o referencia al número de licencia de obras o solicitud de la misma cuando la instalación se proyecte sobre cerramiento de solares o vallas de obras.
- f) Autorizaciones de la Administración Central o Autónoma que, en su caso, fueran necesarias.
- g) Autorización escrita del propietario del emplazamiento, número del documento nacional de identidad, dirección y teléfono.
- h) Autorizaciones de personas afectadas cuando sean exigibles, conforme a lo establecido en esta disposición.
- i) Coordenadas UTM.

2. Además de la documentación referida y de las comprobaciones que se puedan efectuar de oficio, la Administración Municipal podrá exigir motivadamente al interesado que aporte cuantos documentos estime convenientes para acreditar la seguridad e inocuidad de la instalación.

Art. 86. *Vigencia de las licencias y variación de las circunstancias.*—1. El plazo de vigencia de las autorizaciones reguladas en esta ordenanza será de tres años desde la fecha de su concesión, prorrogable cada tres años.

2. Las prórrogas se solicitarán con una antelación mínima de tres meses a la de la conclusión del plazo de vigencia, debiendo presentarse con la solicitud de prórroga la siguiente documentación:

- Fotografías actualizadas del emplazamiento.
- Certificado de facultativo competente donde se testifique que la instalación se ajusta a la autorizada y se mantienen las condiciones de seguridad y estéticas previstas en el proyecto inicial o prescritas en la licencia.
- Acreditación de haber abonado la prima del seguro de responsabilidad civil exigido para la concesión de la autorización.

3. La prórroga se entenderá automáticamente concedida transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la misma, salvo que se hubiera requerido la subsanación de deficiencias y estas no hayan sido resueltas antes de finalizar el plazo de vigencia.

En caso de no presentados los documentos necesarios para la prórroga o no subsanadas las deficiencias en el plazo señalado, la autorización quedará automáticamente sin vigencia.

4. Cuando pierda su vigencia, el titular de la misma estará obligado al desmontaje y retirada a su cargo de la totalidad de los elementos que componían la instalación durante los ocho días siguientes a dicho término. En caso de no hacerlo, el Ayuntamiento podrá retirarlo.

#### Variación circunstancias

1. Cuando variasen las circunstancias que motivaron su otorgamiento, la Administración Municipal podrá proceder a su revocación, y los titulares de la misma desmontarán

la instalación en el plazo de treinta días desde la preceptiva notificación, sin derecho a indemnización alguna.

2. En el supuesto de que la instalación fuese desmontada antes de terminar la vigencia de la licencia, deberá comunicárselo expresamente por escrito a la Administración Municipal.

#### De acometidas a servicios públicos

Art. 87. *Ámbito material de las acometidas a servicios públicos.*—1. Las solicitudes de licencia para acometidas de servicios a los edificios deberán tramitarse con independencia de los proyectos de edificación, cuya licencia de obras no amparan actuaciones sobre vías ó espacios públicos.

Se entenderá por acometida toda actuación externa al propio ámbito de realización del edificio y que dota a este de un servicio suministrado por una compañía ajena a la vivienda o Comunidad de Propietarios y que precisa de un desarrollo por la vía pública.

Con carácter general se pueden establecer las siguientes:

1. Agua potable.
2. Saneamiento.
3. Energía eléctrica.
4. Operadores de servicios de telecomunicaciones.
5. Gas Natural.

2. La concesión de licencia de acometida será única, con el fin de poder conseguir la coordinación de todas ellas y poder realizar las obras de forma prácticamente simultánea o con el mínimo impacto para los usuarios. Para ello el Ayuntamiento emitirá una sola licencia que englobe todas las peticiones de autorización de las diversas compañías, debiendo ser el promotor el encargado de unificar todas las necesidades en un solo acto jurídico.

Art. 88. *Documentación.*—La documentación a presentar será la siguiente:

- Memoria técnica.
- Planos de planta de situación e implantación a escala adecuada.
- Planos de sección tipo zanja y perfil longitudinal para el caso de acometida de saneamiento.
- Presupuesto de ejecución material detallado por unidades de obra.
- Plan de gestión de residuos de la construcción y demolición y copia fianza depositada.
- Planos de servicios afectados.

#### De las instalaciones receptoras de gas

Art. 89. *Ámbito material de las instalaciones receptoras de gas.*—1. Se entiende por instalación receptora de gas la comprendida entre la válvula de acometida, sin incluir esta, y los puntos de consumo, debiendo transcurrir por zonas comunes, incluyendo garajes, hasta las llaves de contadores individuales.

2. Con carácter general estas instalaciones en vivienda nueva deberán discurrir por patinillos ó conductos técnicos, y el armario de regulación deberá empotrarse y mimetizar su acabado con el resto de la construcción. Salvo necesidades insoslayables, las canalizaciones no podrán discurrir por las fachadas exteriores.

Art. 90. *Documentación.*—1. La documentación a presentar para la instalación receptora de gas será la siguiente:

- a) Memoria descriptiva de la instalación.
- b) Planos de planta y alzados acotando a puntos fijos la situación de las tuberías y armario de regulación.
- c) Presupuesto de Ejecución Material por partidas.
- d) Para el caso de viviendas habitadas, será necesario que acrediten la conformidad con el trazado por zonas comunitarias y ubicación del armario, por parte de la Comunidad de Vecinos y locales comerciales afectados.

En el supuesto de instalaciones receptoras de gas a efectuar en el Casco Histórico ó Edificios Protegidos por el PGOU, Planes Especiales o Planes Parciales, además de la documentación anterior deberá de tenerse en cuenta que no se admitirán tuberías o armarios de regulación instalados en fachada, salvo que no sea posible por razones técnicas o de la legislación vigente, el trazado deberá aprovechar las discontinuidades de la fachada y el ar-

mario deberá ser empotrado en fachada con un acabado superficial de la hornacina coincidente con el de la fachada.

- Informe técnico justificando lo anterior.
- Fotos en color de la fachada, marcando sobre las mismas la solución de trazado que se solicita.

#### De cala en vía pública por urgencia

Art. 91. *Cala por avería.*—Las calas por urgencia se utilizarán para la reparación de averías surgidas en las redes de servicios de las compañías distribuidoras, en aquellos casos que los usuarios se vean privados del servicio.

Se realizarán exclusivamente para proceder a la reparación de manera urgente hasta reponer el servicio, debiendo cualquier otra actuación de reparación, ampliación, refuerzo, consolidación etc. tramitarse como una licencia por actuaciones estables de carácter subterráneo.

Si la avería se produjera durante el horario de atención al público de las oficinas municipales, se solicitará la cala de urgencia mediante una comunicación fehaciente ante los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Determinado el carácter urgente de la actuación por los responsables.

Si la avería se produjera fuera del horario de atención al público, se comunicará a los Servicios Municipales, al siguiente día hábil, y se contactará con la Policía Municipal para que por parte de esta se tenga conocimiento de la actuación.

En un plazo de cinco días a contar desde la actuación, se deberá tramitar la licencia de acometida correspondiente a la obra realmente ejecutada como cala de urgencia que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

## TÍTULO V

### Régimen disciplinario

#### Capítulo I

##### *Inspección y control*

Art. 92. *Objeto de la inspección urbanística.*—La inspección urbanística tiene por objeto comprobar que los actos privados y públicos de ocupación, construcción, edificación, usos del suelo e implantación de actividades se ajustan a la legalidad aplicable.

En especial, la inspección vela por el cumplimiento de la ordenación urbanística y de las normas de protección del medio ambiente.

Es función de la inspección vigilar y controlar la realización material de las obras así como la implantación y desarrollo de las actividades y los usos.

Art. 93. *Servicio de inspección.*—El Ayuntamiento contará con una unidad administrativa dedicada al ejercicio de la función inspectora, que desarrollará las tareas de vigilancia, control y verificación de las licencias urbanísticas, las comunicaciones y de las declaraciones responsables. Estará coordinada con los servicios técnicos municipales encargados de gestionar la disciplina urbanística.

Los inspectores tienen la condición de agentes de la autoridad y están facultados para:

- Requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la ordenación urbanística y a su ejecución.
- Comprobar la adecuación de los actos de edificación, construcción, usos del suelo e implantación de actividades a la normativa urbanística y sectorial aplicable.
- Obtener la información necesaria y demandar la colaboración de Administraciones y particulares, precisa para el cumplimiento de su función.

Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistos del documento oficial que acredite su condición.

Art. 94. *Actas de inspección.*—De cada visita de inspección que realicen los inspectores municipales se levantará acta, en la que se dejará constancia de todas las personas intervinientes y de la calidad en que lo hagan, así como de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique. El acta deberá ser firmada por el inspector y la persona que en el momento de la actuación se encuentre a cargo de la obra o actividad.

El titular de la licencia urbanística, comunicación o declaración responsable o la persona que en el momento de la actuación se encuentre a cargo de la obra o actividad, podrá efectuar las alegaciones y manifestaciones que considere convenientes, que deberán quedar reflejadas en el acta.

Las actas de inspección estarán sometidas a las disposiciones que al efecto estipula la LSCAM.

**Art. 95. Informe de inspección.**—Como resultado del acta de inspección, el inspector redactará un informe que tendrá el contenido mínimo siguiente:

- Identificación del titular de la licencia urbanística, comunicación o declaración responsable.
- Identificación del inmueble, parcela, edificio, local o establecimiento donde se desarrolle la actuación.
- Referencia a la licencia urbanística municipal, comunicación o declaración responsable vigente.
- Identificación de la fecha de realización de la visita de inspección y de las personas participantes.
- Descripción de las actuaciones practicadas, del estado en que se encuentran las obras y construcciones, así como de los usos y actividades que se estén desarrollando y de las instalaciones que forman parte de las mismas.
- Circunstancias, hechos, alegaciones y manifestaciones reflejadas en el acta.

En su caso, incumplimientos de la normativa aplicable que se hayan detectado y descripción de las modificaciones observadas con respecto a la licencia urbanística, comunicación o declaración responsable vigente.

En el supuesto que del resultado de la visita de inspección se observase la existencia de incumplimientos en la normativa que resulte de aplicación en cada caso o que se apreciase hechos o circunstancias que diesen lugar a la necesidad de adopción de nuevas medidas correctoras se reseñará en el informe de inspección.

Si los incumplimientos de la normativa detectados en la visita de inspección, fueran susceptible de provocar un grave riesgo a las personas o los bienes, el inspector comunicará al titular, las medidas preventivas necesarias a adoptar a fin de evitar dicho riesgo, sin perjuicio de las medidas disciplinarias correspondientes.

El servicio de disciplina urbanística del Ayuntamiento, a la vista del resultado del informe de inspección, adoptará las medidas definitivas que resulten de aplicación.

**Art. 96. Obligaciones de los titulares de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones.**—Los titulares de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones están obligados a facilitar a la Administración municipal la realización de las actuaciones de inspección y control. En particular están obligados a:

- Permitir y facilitar el acceso de los inspectores y técnicos municipales tanto a los inmuebles donde se efectúe la actuación como a los elementos de las instalaciones de todo tipo que formen parte de la actividad.
- Permitir y facilitar el montaje del equipo e instrumentos que sean precisos para efectuar las labores de control que sea necesario realizar.
- Poner a disposición de los inspectores y técnicos municipales la información, documentación, equipos y demás elementos necesarios para realizar las labores de control.

Los titulares de licencias urbanísticas están obligados a tener, donde se realice la actuación, en lugar visible y accesible para su lectura, el título de la licencia, que deberán mostrar a los vigilantes, inspectores y técnicos municipales que así se lo requirieran.

**Art. 97. Control de la ejecución de las obras e implantación de actividades.**—En las obras de nueva edificación, los titulares de las licencias deberán comunicar fehacientemente al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras, con la comunicación de inicio se solicitará la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo fijado para efectuar la comprobación del replanteo, las obras podrán dar comienzo, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. Con la visita de comprobación del replanteo se levantará acta suscrita al menos por el director de las obras y por el inspector o técnico municipal, con los contenidos y efectos establecidos en el artículo 192 de la LSCAM.

Con la finalidad de que el Ayuntamiento realice un seguimiento de los distintos estados de la edificación, los titulares de licencias de nueva edificación deberán comunicar al

Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince días los estados de replanteo, estructura a nivel de rasante y terminación de la estructura. La comunicación deberá ir suscrita por el director de las obras y la visita de inspección por los servicios técnicos municipales tendrá carácter facultativo.

Los actos de edificación, construcción e implantación de actividades sujetos a la obtención de licencia de primera ocupación o de funcionamiento, requerirán que se efectúe visita de comprobación por los servicios técnicos municipales cuando las obras hayan finalizado o las actividades y sus instalaciones asociadas se hayan implantado. Al efecto se deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha prevista de finalización con una antelación mínima de diez días.

Los servicios técnicos municipales están facultados para efectuar las visitas de inspección que consideren precisas con el fin de realizar un control efectivo de la ejecución de las obras, de la implantación de actividades y de sus instalaciones asociadas.

## Capítulo II

### *Infracciones y sanciones*

Art. 98. *Tipificación de infracciones.*—Los incumplimientos de las determinaciones de la presente ordenanza constituyen infracciones administrativas según lo dispuesto en la LRBRU y la tipificación de infracciones y sanciones se realizará de acuerdo con sus estipulaciones.

Lo dispuesto en el apartado anterior se establece sin perjuicio de su sometimiento en materia de disciplina urbanística a las disposiciones de la LSCAM, sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística, infracciones urbanísticas y su sanción y a lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

Art. 99. *Procedimiento sancionador.*—Los procedimientos sancionadores que se incoarán cuando se constate alguna infracción a esta ordenanza, se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la LPACAP y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, salvo excepción expresa prevista en la legislación vigente.

La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, que deberá ser motivada, se dictará en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento.

Art. 100. *Órganos competentes.*—El órgano competente para ejercer la potestad sancionadora en relación con las infracciones a la presente ordenanza es la Junta de Gobierno Local, que podrá delegar sus competencias en alguno de sus miembros o en un concejal-delegado.

Art. 101. *Instrucción de los expedientes.*—El instructor del expediente disciplinario o sancionador es el responsable de la tramitación del procedimiento. Para ejercer su función podrá recabar los informes técnicos y jurídicos que sean precisos, así como la documentación necesaria que requiera el desarrollo de su actividad.

## Capítulo III

### *Régimen específico de protección de la legalidad urbanística en materia de implantación de actividades*

Art. 102. *Suspensión de la actividad.*—Las actividades que se ejerzan sin la obtención de previa licencia, o en su caso sin la presentación de la correspondiente declaración responsable o comunicación, o contraviniendo las medidas correctoras que se establezcan, serán suspendidas de inmediato.

La comprobación por parte de la Administración de la inexactitud o falsedad en cualquier dato, declaración o documento, de carácter esencial, que se hubiese aportado o del incumplimiento de los requisitos señalados en la legislación vigente determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

La resolución por la que se ordene la suspensión de las actividades, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al interesado. No será preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento disciplinario o sancionador puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

Art. 103. *Los Decretos de Cierre.*—Si como consecuencia de informes de los Servicios Técnicos Municipales, Actas de Policía Local, de los Servicios de Inspección Urbanís-

tica o denuncias de vecinos, el establecimiento, local o nave objeto de una licencia de funcionamiento concedida o con la correspondiente declaración responsable aportada, presenta deficiencias graves o causa molestias a los colindantes o vecinos, el Departamento correspondiente informará al Concejal Delegado en materia de urbanismo sobre la precedencia de decretar el cierre del establecimiento, local o nave.

Si se produjera un incumplimiento del Decreto de Cierre, el Departamento de Disciplina Urbanística informará a la Policía Local que procederá al precinto del establecimiento, local o nave.

Una vez decretado el cierre, su levantamiento se producirá de acuerdo con los supuestos siguientes:

Si la actividad no cuenta con las licencias previas preceptivas o en su caso no ha aportado la declaración responsable correspondiente, el levantamiento del cierre se producirá una vez que se hayan otorgado las licencias de actividad y funcionamiento o que, en su caso, se haya aportado la declaración responsable. En este supuesto, si el titular de la actividad hubiera solicitado previamente licencia, una vez acreditado técnicamente que han desaparecido las circunstancias que motivaron el cierre, se continuará con la tramitación del expediente.

Si la actividad cuenta con las licencias de actividad y funcionamiento necesarias o, en su caso, ha aportado declaración responsable de la actividad, el levantamiento del cierre se producirá una vez que se acredite técnicamente que han desaparecido las circunstancias que motivaron el cierre y el cese inmediato de la actividad.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

##### *Facultades de la Junta de Gobierno*

Se faculta a la Junta de Gobierno Local para aprobar las actualizaciones del Anexo incluido en la presente Ordenanza y para aprobar cuantos modelos de Declaración Responsable y Comunicación, instrucciones y protocolos técnicos se estimen procedentes, a fin de garantizar el cumplimiento de la normativa en vigor y favorecer la reducción de cargas administrativas y/o una mayor simplificación y agilización de los procesos.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

##### *Concordancia normativa*

Las alusiones que esta Ordenanza realice a normas específicas se entenderán realizadas por extensión a las normas que en el futuro, en su caso, las sustituyan.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

##### *Procedimientos en tramitación*

Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta Ordenanza, se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de su iniciación. No obstante, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución, optar por la aplicación de esta nueva normativa, siempre que de forma expresa desista de la tramitación de su expediente anterior, lo comunique al Ayuntamiento y aporte la nueva documentación que se exija en cada uno de los procedimientos indicados en esta ordenanza.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas la Ordenanza Reguladora del ejercicio de actividades económicas del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Alcalá de Henares y la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior Mediante Carteleras o Vallas Publicitarias y la Ordenanza Reguladora de las Actividades de Pubs, Bares y Discotecas en el Casco Histórico, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el 16 de noviembre de 2015, el 28 de diciembre de 2000, el 26 de agosto de 2005 y el 14 de julio de 1993, respectivamente y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

*Interpretación de la Ordenanza*

Se faculta a los servicios técnicos y jurídicos municipales competentes por razón de la materia, para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de esta ordenanza y para dictar las resoluciones complementarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento de la misma.

## DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

*Entrada en vigor*

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación completa de su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

## ANEXO I

La documentación necesaria que deberá adjuntarse a la comunicación para la ejecución de obra y/o implantación de una actividad es la siguiente:

- Documento de Comunicación según modelo del Ayuntamiento.
- Memoria descriptiva de las obras a realizar en el caso del apartado 1 del artículo 35 y su presupuesto.
- Autoliquidación de las tasas e impuestos correspondientes.
- En caso de transmisiones/subrogaciones de actividades/obras, deberán aportar la renuncia expresa y cesión de derechos sobre la licencia del anterior titular en favor del nuevo.
- En caso de cambio de denominación, deberán aportar la escritura pública que justifique dicho cambio, el nuevo CIF.
- Impreso normalizado debidamente cumplimentado relativo a la gestión de los residuos de construcción y demolición y copia de la fianza depositada para responder de la correcta gestión de los mismos, en el caso de que la Comunicación conlleve ejecución de obras que genere residuos.

## ANEXO II

La documentación necesaria que deberá adjuntarse a la declaración responsable, será la que a continuación se relaciona, dependiendo de la actuación que se solicita.

En todo caso, las declaraciones responsables de obras con proyecto tendrán que estar firmadas además de por el interesado, por el técnico competente habilitado que haya firmado el proyecto.

Asimismo, para cualquier tipo de actividad con superficie útil de implantación superior a 300 m<sup>2</sup> la Declaración Responsable deberá estar firmada además de por el interesado, por un técnico competente habilitado.

A. *Declaración responsable única para ejecución de obra con proyecto técnico con actividad*

- Documento de Declaración Responsable según modelo del Ayuntamiento.
- Autoliquidación de las tasas e impuestos correspondientes.
- Proyecto técnico que incluya obra y actividad redactado por técnico competente, según CTE incluyendo:
  - Plano de situación e implantación, así como planos de plantas, acotados y con superficies construidas conforme a lo establecido en el Anexo I de esta Ordenanza.
  - Acreditación expresa del cumplimiento de los parámetros urbanísticos. Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.

- Documentación en la que se justifique, en los casos de edificios con locales y/o naves industriales que se construyan de forma genérica sin uso o en bruto, para una posterior adecuación, el cumplimiento de los siguientes aspectos:
  - a) Las condiciones de protección contra incendios en cuanto a la estabilidad y resistencia al fuego de la estructura y elementos constructivos.
  - b) Las condiciones de aislamiento acústico.
  - c) La implantación de las correspondientes chimeneas de salidas de humos y/o ventilación preceptivas para ciertas actividades.
  - d) Las canalizaciones o conducciones previstas para acondicionamiento de aire, y todas aquellas que discurran por las zonas comunes o sean medianeras de los edificios de uso residencial.
  - e) El cumplimiento de la normativa de accesibilidad, al menos en de las entradas a cada local/nave.

Deberán quedar expresamente indicados en memoria y en un plano general: cuales son los locales que disponen de salida de humos, que accesos cumplen la normativa de accesibilidad, cual es la altura libre de cada local y cualquier otra característica que pueda suponer limitaciones de uso.

- Plano justificativo del cumplimiento de las condiciones de intervención de bomberos en la aproximación a los edificios.
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal de gestión de residuos.  
Deberá contener memoria con la descripción de la actividad en su caso.
- Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado.
- Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.
- Estudio Geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud Laboral.
- Declaración del técnico autor del proyecto sobre la conformidad del mismo a la ordenación urbanística aplicable (artículo 154.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid). Asimismo, en su caso, el técnico autor del proyecto de construcción, deberá certificar de forma expresa que dicha edificación cumple los requisitos y exigencias de Seguridad, Salubridad, y Protección del Medio Ambiente, de la legislación vigente en el momento de la solicitud, en cuanto a las condiciones constructivas del mismo, reservas de espacios y locales técnicos para ubicación de maquinarias e instalaciones, y previsiones de las canalizaciones, espacios y/o huecos de obras necesarios para la buena ejecución de las instalaciones y ubicación de maquinarias que se precisen.
- Proyecto redactado por técnico competente, de infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, cuando proceda.
- Impreso de estadística de la edificación.

Para las obras de nueva implantación, una vez finalizada la obra, se aportará la documentación exigida en el Anexo VI de esta ordenanza.

**B. Declaración responsable única para ejecución de obra sin proyecto técnico con actividad**

- Documento de Declaración Responsable según modelo del Ayuntamiento.
- Autoliquidación de las tasas e impuestos correspondientes.
- Memoria descriptiva de las obras a realizar y su presupuesto.
- Planos o croquis, a escala, acotados, de planta, sección y alzado que reflejen la distribución y uso del local y documentación de características básicas de la actuación que se pretende. Se detallará por separado el estado actual y el estado reformado, relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio, acompañado del presupuesto de las obras a ejecutar y detallando unidades y materiales que intervienen en la misma, a precios actuales de mercado (coste real y efectivo de la obra incluyendo mano de obra, debiéndose considerar como mínimos los módulos que para cada tipo de obra se establezcan).
- Deberá contener memoria con la descripción de la actividad, en su caso.

**C. Declaración responsable para ejecución de obras**

- Documento de Declaración Responsable según modelo del Ayuntamiento.

- Autoliquidación de las tasas e impuestos correspondientes.
- Planos o croquis, a escala, acotados, de planta, sección y alzado que reflejen la distribución y uso, documentación de características básicas de la actuación que se pretende. Se detallará por separado el estado actual y el estado reformado, relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- Para obras se acompañará Memoria descriptiva de las obras el presupuesto de las obras a ejecutar y detallando unidades y materiales que intervienen en la misma, a precios actuales de mercado (coste real y efectivo de la obra incluyendo mano de obra, debiéndose considerar como mínimos los módulos que para cada tipo de obra se establezcan).

**D. Declaración responsable para funcionamiento de actividades incluidas en la Ley de Espectáculos**

Se deberá presentar la documentación indicada en el apartado D del Anexo VIII de esta ordenanza.

En todo caso será necesario,

- Separata técnica firmada por técnico competente relativa a lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Autorización arqueológica en el supuesto de que el edificio a construir se encontrara en zonas de interés arqueológico.
- Impreso normalizado debidamente cumplimentado relativo a la gestión de los residuos de construcción y demolición y copia de la fianza depositada para responder de la correcta gestión de los mismos.

Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

### ANEXO III

#### DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE PARCELACIÓN

- a) Impreso normalizado.
- b) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del plan u ordenanza sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. En dicha memoria se incluirá un capítulo en el que se incluya información sobre las licencias de parcelación ó edificación previamente otorgadas sobre la finca objeto de parcelación, indicando fecha de concesión de la licencia y tipo de licencia.
- c) Planos de estado actual acotado a escala 1:1000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- d) Planos de parcelación acotado a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan.

Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

### ANEXO IV

#### DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS SIN PROYECTO

Sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra, la documentación necesaria que

deberá adjuntarse a cada expediente de licencia de obra para los distintos tipos de obra, será la siguiente:

- Instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Autoliquidación de las tasas por tramitación de servicios urbanísticos.
- Autoliquidación del impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras.
- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación (descripción de la obra).
- Planos o croquis de plantas y/o alzados y/o secciones acotados (indicando medidas: largo, ancho, alto, según el caso). Se detallará por separado el estado actual y el estado reformado, indicando el uso al que se destina, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio (en viviendas unifamiliares indicar la distancia a linderos medianeros).
- Presupuesto por capítulos.
- Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada, cuando la obra afecte a la fachada.
- Para la instalación de rótulos luminosos aportarán la conformidad de los usuarios de los locales y/o situados a menos de 15 mts. del mismo, con excepción del ámbito del Casco Histórico donde no se permiten rótulos luminosos.
- Estudio de gestión de residuos con el contenido mínimo que establece el Real Decreto 105/2008.
- Impreso normalizado debidamente cumplimentado relativo a la gestión de los residuos de construcción y demolición y copia de la fianza depositada para responder de la correcta gestión de los mismos.
- Certificado de andamios suscrito por Técnico competente, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, señalando en el supuesto de ocupación de vía pública, superficie y tiempo de permanencia.
- Autorización arqueológica cuando se vea afectado el subsuelo en el supuesto de que las obras a efectuar se encontraran en zonas de interés arqueológico.

Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

#### ANEXO V

### **DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS CON PROYECTO**

Sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra, se acompañará la siguiente documentación:

- Impreso normalizado debidamente cumplimentado y firmado.
- Copia de la autoliquidación correspondiente a la tasa por licencia de obras.
- Estadística de edificación y vivienda, según impreso normalizado.
- Declaración responsable del autor del proyecto de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- Certificado de viabilidad geométrica.
- Separata firmada por técnico competente relativa a lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Declaración de impacto ambiental, cuando el uso a que se vayan a destinar las obras lo requiera.
- Autorización arqueológica en el supuesto de que el edificio a construir se encontrara en zonas de interés arqueológico.
- En la construcción de viviendas en régimen de protección, deberá presentarse copia de la solicitud al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.
- Plan de gestión de residuos de construcción y demolición que se prevea generar y justificación de la fianza depositada para responder de la correcta gestión de los mismos.

- Proyecto Básico y/o de Ejecución suscrito por técnico competente, en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente con el contenido que se establece en el anejo I del Código Técnico de la Edificación.
- Hojas de Dirección Facultativa de las obras visadas.
- En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se deberá aportar estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico.
- En edificios que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal y en los demás casos previstos en el Real Decreto 1/1998 deberá aportarse proyecto de infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación.
- Anexo de obras de urbanización interior en aquellas parcelas que por sus características lo requieran, especificando: sistema viario, abastecimiento de agua, red de evacuación, red de suministro de energía eléctrica, alumbrado exterior, tratamiento de espacios libres, instalación telefónica y distribución de gas.
- Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada un edificio de nueva planta en el ámbito del casco histórico.
- En los edificios protegidos, levantamiento completo del estado actual y descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, incluyendo detalles constructivos, en aquellos casos que procedan obras de restauración, de reestructuración, de consolidación o reparación, y de acondicionamiento.
- Descripción fotográfica completa en color del edificio protegido en su conjunto y sus elementos más característicos; fachadas, cubiertas y espacios interiores.

En el supuesto de ser solicitada licencia con Proyecto Básico con el contenido que para el mismo establece el anejo I del Código Técnico de la Edificación se presentará además, la siguiente documentación:

1. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y sobre prevención contra incendios.
2. Normas de actuación en caso de siniestro o situaciones de emergencia.
3. Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado.
4. En el ámbito del Casco Histórico, detalles constructivos de todos los elementos que configuran fachadas y cubiertas.
5. En edificios protegidos y en el caso de proyectar obras de consolidación, reestructuración ó rehabilitación, se deberán documentar las soluciones estructurales concretas que se proyecten, incluyendo sus detalles constructivos y de las fachadas y cubiertas que puedan ser objeto de modificación, así como las de las instalaciones en elementos y espacios protegidos.
6. Certificado de habilitación profesional emitido por el Colegio correspondiente.

Previamente al inicio de las obras, y en todo caso en un plazo máximo de 6 meses, una vez otorgada la correspondiente licencia urbanística, deberá aportar la siguiente documentación:

- Certificación suscrita por el técnico/s redactor del proyecto en el que se haga constar que el mismo no introduce modificaciones respecto a las condiciones urbanísticas con respecto al proyecto básico, y la fecha del visado del proyecto de ejecución sobre el que se concedió licencia de obras, en las condiciones de volumen, de los usos, estéticas, higiénicas, de calidad y seguridad de la edificación proyectada, ajustándose plenamente al proyecto básico al que se concedió licencia.
- Hoja/s de Dirección facultativa de las obras visadas.
- 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 de seguridad y salud o, en su caso estudio básico, suscrito por técnico competente y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente.
- Proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 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.

Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

## Licencias de obras de demolición

1. Impreso normalizado debidamente cumplimentado y firmado.
2. Copia de la autoliquidación correspondiente a la tasa por licencia de obras.
3. Proyecto de Ejecución suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

## ANEXO VI

**DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA PRIMERA OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud de licencia de primera ocupación se ajustará a la reflejada en este apartado, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra.

- a) Impreso normalizado.
- b) Copia de la autoliquidación correspondiente a la tasa de obras.
- c) Certificación final de obra expedida por el o los facultativos directores de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de terminación, el que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y autorizadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.
- d) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del impuesto de bienes inmuebles.
- e) Hoja resumen del presupuesto final visado.
- f) Libro del edificio con los requisitos exigidos en la normativa reguladora de este documento y que refleje la obra realmente ejecutada.
- g) En las edificaciones con la obligación legal de dotarse de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, boletín de instalación y, en su caso, certificado final referido a dicha instalación.
- h) Certificado de eficiencia energética.
- i) Copia de la calificación definitiva otorgada por órgano competente de la Comunidad de Madrid, en el supuesto de viviendas en régimen de protección.

La documentación que se deberá aportar con la solicitud de licencia de primera ocupación de expedientes de legalización de obras será la reseñada como documentación general. También deberá aportarse certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto de legalización en el que acredite la estabilidad de la edificación.

Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

## ANEXO VII

**LICENCIAS DE ACTIVIDAD**

Sin perjuicio de otra documentación y/o autorizaciones supramunicipales, cuando las mismas sean requisito previo e indispensable, para el otorgamiento de las licencias municipales, y así venga preceptuado en la normativa autonómica o estatal, el otorgamiento de la autorización previa para la instalación de una actividad requerirá la siguiente documentación:

- Impreso de liquidación de tasas correspondientes.
- Instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Proyecto de actividades (incluyendo hoja de encargo de dirección técnica) de instalación de la actividad redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (cuando este visado sea obligatorio). El proyecto incluirá, entre otros documentos, memoria resumen del proyecto, estudio de impacto ambiental o memoria ambiental, según proceda, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, incluyendo entre otros datos, el estudio justificativo de ruidos, según lo establecido en la Ordenanza municipal.

Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

#### ANEXO VIII

#### LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

Sin perjuicio de otra documentación y/o autorizaciones supra municipales, cuando las mismas sean requisito previo e indispensable, para el otorgamiento de las licencias municipales, y así venga preceptuado en la autonómica o estatal, el otorgamiento de la autorización previa para normativa la instalación de una actividad requerirá la siguiente documentación:

- Impreso de liquidación de las tasas correspondientes.
- Instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Fotocopia de la Declaración de Alta en el impuesto de actividades económicas (cuando este sea obligatorio), o en su defecto fotocopia de la Declaración Censal correspondiente, indicando los epígrafes que se correspondan con la licencia solicitada.
- Deberá aportar declaración jurada firmada por el titular de la actividad indicando que en el local donde se pretende implantar su actividad no se ha realizado ninguna obra respecto al estado anterior legalizado.
- Certificado final de Dirección Técnica del proyecto de instalaciones, previamente presentado y autorizado para la obtención de la licencia de actividad, firmado por el técnico competente encargado de dicha dirección, y visado por su colegio profesional correspondiente (cuando el visado sea obligatorio), en el que se refleje que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto, presentado y aprobado, que sirvió para la Licencia de actividad, que las medidas correctoras impuestas fueron adoptadas, que cumplen las disposiciones vigentes en materia de Seguridad, Salud, Protección del Medio Ambiente y Protección de los trabajadores, que se han realizado las pruebas pertinentes y que se han obtenido resultados favorables de funcionamiento. (En caso de actividades que disponiendo de la correspondiente licencia de funcionamiento, soliciten nueva licencia, sin haber realizado modificaciones en el local, no será necesaria su presentación).
- Declaración Responsable de funcionamiento del titular de la actividad, indicando que dispone de todas las autorizaciones, en materia de seguridad, sanitaria y salud pública y de protección del medio ambiente, contrato de arrendamiento o escritura de compraventa del local, establecimiento, edificio o parcela, que ha obtenido la preceptiva licencia de obras, cuando la implantación de la actividad, conlleve realización de obras así como que dispone de los contratos de mantenimiento de las instalaciones que así se determinen en la reglamentación sectorial de aplicación, y que sean necesarias para el desarrollo de su actividad tanto a nivel Estatal, Autonómico y Municipal. Entre otros plan de autoprotección, para aquellas actividades que estén obligadas a su presentación, según la legislación vigente, póliza de seguros en vigor de responsabilidad civil y de riesgo de incendios (solo para actividades incluidas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid), dictámenes de autorización de las instalaciones eléctricas, contra incendios, gas, climatización, registros sanitarios, cursos de formación en materia de manipulación de alimentos, certificados de desinfección, desinfectación y desratización de su local, contratos con gestores de recogida de residuos, certificados de las mediciones acústicas según lo establecido en la ordenanza de prevención de ruidos y vibraciones en vigor, registros y autorizaciones medioambientales y demás requisitos que requiera la normativa de aplicación.
- Ficha técnica del local y otros establecimientos abiertos al público y solicitud del cartel identificativos (solo para actividades incluidas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid).
- Documentación que se haya indicado en el informe técnico sanitario y/o informe técnico ambiental, informe de evaluación ambiental o declaración de impacto ambiental, según proceda.

- Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcalá de Henares, a 3 de septiembre de 2018.—El secretario titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, Ángel de la Casa Monge.

(03/28.868/18)

