

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55

ALCALÁ DE HENARES

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Por parte del Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en Sesión Ordinaria celebrada el día 19 de abril de 2022, se dio por enterado de la elevación a definitiva de la aprobación de la nueva ordenanza reguladora de la ejecución de obras y ejercicio de actividades, acordada su aprobación inicial por el Pleno en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2021, debiendo proceder a la publicación del texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en la sede electrónica municipal, habida cuenta de que ya ha transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la remisión del texto a la Administración del Estado y a la de la Comunidad de Madrid, y cuyo texto es el siguiente:

“ORDENANZA REGULADORA DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES EN EL TÉRMINO DE ALCALÁ DE HENARES

Artículo 1. *Objeto de la ordenanza.*—1. Es objeto de la presente ordenanza regular la intervención municipal en materia urbanística, entendida ésta en un sentido amplio, abarcando tanto la actividad de construcción, edificación y uso del suelo, como el funcionamiento de establecimientos y actividades en el término municipal de Alcalá de Henares. A tal efecto se establecen los procedimientos específicos y los requisitos necesarios para la tramitación de los medios de intervención.

La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad. A tal efecto, el ejercicio de esta actividad se realizará de la manera menos restrictiva posible y adecuada a la consecución de los objetivos que se persiguen.

2. Igualmente se establecen en la presente ordenanza los mecanismos de inspección, comprobación, sanción y restauración de la legalidad, de conformidad con las disposiciones específicas de la legislación de régimen jurídico general y local, legislación urbanística general, medioambiental y demás sectorial de aplicación, en materia del ejercicio de actividades.

La disciplina urbanística de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo se ejercerá de conformidad con lo dispuesto en la 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.
- **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.
- Inspección: Es la verificación de lo manifestado en la Declaración Responsable/Comunicación y en la documentación disponible que podrá realizarse por personal técnico cualificado adscrito al Ayuntamiento y será preceptiva mediante una visita “in situ”.
- Proyecto de edificación: De conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 4 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. Su contenido debe ajustarse a lo establecido en el Anejo I- Contenido del proyecto, de la parte I del CTE.
 Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.
- Documentación técnica de obras: En aquellas obras no sujetas a proyecto de edificación de acuerdo con el artículo 2 de la LOE, se define como Documentación técnica de obras 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, justificando el cumplimiento de toda la normativa de aplicación a la actuación solicitada.
- Memoria de Actividad: Las actividades que precisan presentar Memoria son aquellas que por su naturaleza, carácter y condiciones de funcionamiento no pueden previsiblemente producir molestias, afectar a las normales condiciones de salubridad e higiene, o implicar daños o riesgos graves a personas, bienes públicos o privados, y siempre que el emplazamiento sea adecuado y no se superen los límites siguientes:
 1. Inexistencia de locales de riesgo especial conforme a la normativa de protección contra incendios en vigor.
 2. Potencia instalada/generada inferior a 10 KW, exceptuando los sistemas de climatización/calefacción.
 3. Potencia de los sistemas de climatización inferior a 9.000 frigorías/hora y 25.000 Kcal/hora, para frío y calor respectivamente.
 4. Inexistencia de instalaciones radioactivas de cualquier categoría.
- Proyecto de Actividad: Las actividades que precisan presentar proyecto son aquellas que se incluyen dentro de alguno los supuestos siguientes:
 1. Que la actividad no esté incluida dentro de las que se pueda tramitar “con memoria”.
 2. Que la actividad esté incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
 3. Que la actividad esté sujeta a cualquier procedimiento ambiental.
 4. Las siguientes actividades, excepto los que forman parte del uso residencial:
 - Garaje-aparcamiento de superficie útil superior a 100 m², y en todo caso para los robotizados.
 - Piscinas.
 5. Actividades que en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE DB SI), si se da alguno de los siguientes supuestos:
 - 5.1. Que la actividad requiera una segunda salida conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes, excepto que esta se contemple entre las condiciones de evacuación y seguridad previstas para el local o

- edificio y no se alteren las condiciones básicas de prevención de incendios previstas para los mismos.
- 5.2. Aquellas con ocupantes incapaces de cuidarse por sí mismos o que precisen, ayuda para la evacuación, como aquellas incluyan zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil, centros de ocio y recreo infantil y demás actividades definidas en el CTE DB SI como uso hospitalario.
 - 5.3. En los casos en que se requiere instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control durante la evacuación de los ocupantes, de forma que ésta se pueda llevar a cabo en condiciones de seguridad, conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes.
6. Que la actividad precise plan de autoprotección.
 7. Establecimientos industriales.
 8. Actividades sometidas a autorización previa (licencia).
 9. Cualesquiera otras actividades que precisen para su implantación un proyecto o documento técnico de acuerdo con la normativa sectorial, siempre que el proyecto o el documento deban ser tenidos en cuenta para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como por ejemplo actividades que requieran proyecto eléctrico (Pública concurrencia según REBT...), o con potencia superior a 70KW según RITE.
- Modificación en materia de actividades: Se considerará modificación sustancial cualquier cambio o ampliación de actividades ya autorizadas que puedan tener efectos significativos sobre la seguridad, la salud de las personas o el medio ambiente, tales como:
- Alteración de la estructura del establecimiento.
 - Las modificaciones de superficie y volumen del establecimiento.
 - Los cambios de distribución significativas.
 - El aumento del aforo teórico y/o de la carga de fuego.
 - La incorporación de una nueva actividad o cambio de la ya autorizada.
 - Incremento de las emisiones a la atmósfera, de los vertidos a cauces públicos y/o de la generación de residuos.
 - Alteración del establecimiento o sus instalaciones que modifiquen las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
 - Alteración del establecimiento que suponga modificar las condiciones de protección contra incendios.
 - La realización de cualquier obra de la que se derive una alteración de la configuración física del local.
 - Aquellas modificaciones en las instalaciones eléctricas o térmicas que sean consideradas como sustanciales atendiendo a la legislación sectorial específica.
 - Aumento de la potencia nominal de la maquinaria instalada en un 30 por 100.
 - Las modificaciones que impliquen un cambio de tramitación en cuanto a la presentación de proyecto técnico en lugar de memoria.
 - La instalación de elementos de reproducción audiovisual, así como aquellas actuaciones que requieran un incremento o mejora del aislamiento acústico.
 - En el caso de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas se considerará modificación de licencia urbanística o declaración responsable el cambio de actividad de las indicadas en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, así como el incremento del aforo.
- Deficiencias esenciales en materia de actividades: aquellas que impliquen un incumplimiento en materia urbanística no subsanable, como es la incompatibilidad del uso o aquellas cuya afección a la seguridad o al medio ambiente generan un grave riesgo que determina la imposibilidad de iniciar o continuar el ejercicio de la actividad.
1. En materia de seguridad:
 - El número de salidas y/o anchos (puertas-escaleras-pasillos) insuficiente conforme a la normativa de aplicación.
 - Cuando en la inspección realizada, con la modificación de mobiliario, escenarios, superficie ocupada, dimensiones de la barra y demás cir-

- cunstances se constata un incremento de AFORO que da lugar a deficiencias esenciales por número de salidas, anchos (puertas-escaleras, pasillos) y/o inviabilidad urbanística.
- Las longitudes de los recorridos de evacuación que excedan de los máximos establecidos por la normativa de aplicación o cuando no cumplan las condiciones que para los mismos se fija en la anterior normativa, incluidas las condiciones para su consideración como alternativos.
 - Los locales destinados a la preparación de alimentos clasificados por el Código Técnico de la Edificación (CTE, en adelante) como locales de riesgo especial por la potencia de elementos susceptibles de generar ignición y que no están compartimentados adecuadamente o no cuentan con una instalación de extinción automática.
 - La inexistencia o funcionamiento deficiente de control de humos y/o instalación automática de extinción, cuando sea necesaria conforme a la normativa de aplicación.
 - En los garajes, la falta de sistema de ventilación y/o la falta de instalación de control o de humo de incendio o su funcionamiento deficiente conforme a lo establecido en el CTE.
2. En materia de Medio Ambiente:
- La ausencia o deficiencias en el funcionamiento de la preceptiva chimenea de evacuación a la atmósfera de gases, humos, olores o partículas en las actividades e instalaciones previstas en las Ordenanzas Municipales de Policía y Buen Gobierno.
 - La deficiencia en elementos o instalaciones inherentes al funcionamiento de la actividad que produzcan la superación en 4 dBA o más de los límites establecidos en los artículos 17, 18 y 19 de la Ordenanza de Protección de Medio Ambiente contra la emisión de ruidos.
 - Incumplimiento del artículo 4 en sus apartados e, f o g de la ordenanza de limitadores acústicos de Alcalá de Henares.
 - La existencia de equipos de reproducción sonora o de amplificación no incluidos en licencia o relacionados en la declaración responsable, cuando suponga modificación de la actividad.
3. En materia urbanística:
- Actividad inviable urbanísticamente según el régimen de usos y obras del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares o al planeamiento de desarrollo vigente.
 - Usos y actividades distintas de lo realmente solicitado cuando supongan modificación sustancial de la licencia.
- Modificación de obras en materia urbanística: Se considerará modificación sustancial grado 1 cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- a) Cambio de uso global o característico en el objeto de concesión de licencia.
 - b) Afección significativa a las condiciones de estructura, volumen o forma del objeto de concesión de título habilitante como consecuencia de la variación de los planos de cerramiento o cubierta.
 - c) Afección significativa a la posición y ocupación en la parcela.
 - d) Variación en la superficie construida a efectos de edificabilidad.
 - e) Variación en el número de viviendas, locales o de la superficie construida de dichas viviendas o locales.
 - f) Variación en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio o actividad.
 - g) Variación significativa en las condiciones de seguridad o de su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.
 - h) Cualquier modificación que afecte a un elemento protegido.
- Se considerará modificación sustancial grado 2 cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- a) En cuanto a la posición y ocupación en la parcela los relativos a los cuerpos secundarios de la edificación a los que hace referencia el artículo 5.1.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU (depuradoras, vestuarios, pistas de pá-

del, piscinas, garitas, casetas de control, centros de transformación, marquesinas ...) y las proyecciones de las terrazas en el interior de la parcela.

- b) En cuanto a la variación de la superficie construida a efectos de edificabilidad los relativos a los cuerpos secundarios de la edificación a los que hace referencia el artículo 5.1.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU (vestuarios, garitas, casetas de control ...) o los derivados de las modificaciones en los cerramientos laterales de terrazas.
- c) Cualquier otra variación de obra de escasa entidad relativa a lo definido como modificación sustancial.

Art. 3. *Unidad de procedimiento.*—1. Los mecanismos de intervención municipal en los establecimientos destinados al desarrollo de actividades económicas y las obras a ejecutar en los mismos se regulan de manera conjunta y única, siempre que normativamente sea posible.

2. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias/declaración responsable que, referidas a un mismo inmueble o parte del mismo, tenga por objeto actos sujetos a licencia o declaración responsable, respectivamente, tanto en lo referido a las obras a realizar como la actividad a implantar. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las autorizaciones otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza.

3. La tramitación se realizará conforme a los principios de celeridad, eficacia, economía y menor intervención.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I

Sujetos y ámbito del control de la legalidad urbanística

Art. 4. *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 la 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 (TRLR15), así como a lo dispuesto en el artículo 163 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 autorización o título habilitante que las ampare.

Art. 5. *Actuaciones excluidas del ámbito de aplicación de esta ordenanza.*—1. En materia de actividades, quedan excluidos del deber de solicitar y obtener licencia de actividad o presentar declaración responsable, con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial y de la necesidad de obtener cualquier otro tipo de autorización administrativa exigida por la normativa aplicable:

- a) Las actividades profesionales que se desarrollen en habitaciones de la vivienda habitual del titular de la actividad. No están amparadas por esta exclusión las actividades de índole sanitaria o asistencial que incluyan algún tipo de intervención quirúrgica, dispongan de aparatos de radiodiagnóstico o en cuyo desarrollo se prevea la presencia de animales. Siempre que cumplan con todos los requisitos descritos en el Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Las actividades promovidas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sus organismos y entidades públicas o privadas dependientes, siempre que, en este último caso, su capital social sea íntegramente público y cuenten con sus propios mecanismos de supervisión e inspección.

- c) El ejercicio individual por una persona física de una actividad en su domicilio habitual en la forma de taller artesanal doméstico, según define las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana siempre que no concurra ninguna de las siguientes circunstancias: venta al público, existencia de personal contratado, empleo de aparatos, utensilios o instalaciones distintos a los propios del hogar, producción de residuos, vertidos, radiaciones, ruidos o vibraciones no asimilables a los producidos por el uso residencial, utilización de animales o que se trate de una actividad sujeta a un procedimiento específico de protección medioambiental, o por cuya superficie o por su carga de fuego le sea aplicable el Reglamento de Seguridad contra incendios de los establecimientos industriales.
 - d) Las celebraciones ocasionales de carácter estrictamente privado, familiar o docente.
 - e) Las actividades que el Ayuntamiento de Alcalá de Henares haya declarado de especial proyección cultural, oficial, religiosa, deportiva o de análoga naturaleza, colaborando en su organización y siempre que la Delegación correspondiente garantice las condiciones técnicas exigibles por contar con mecanismos de supervisión e inspección.
 - f) La actividad de «centros de atención y acogida de víctimas de malos tratos» y demás establecimientos asistenciales desarrollados en viviendas normalizadas, en cualquiera que sea su situación y tipo de gestión, ya sea ésta por la Administración Pública o por instituciones o asociaciones sin ánimo de lucro que colaboren con la misma.
 - g) La venta ambulante situada en la vía y espacios públicos, que se regulará por las ordenanzas correspondientes.
 - h) Los puestos del mercadillo municipal de venta ambulante situados en los espacios públicos de la ciudad, regulados por la normativa sectorial de aplicación.
 - i) 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.
 - j) Las actividades autorizadas por el órgano municipal competente en la materia que se desarrollen en el interior de los mercados de abasto municipales, sin perjuicio de la obtención, en su caso del instrumento de prevención ambiental que sea exigible.
 - k) Las actividades para las cuales se excluya la sujeción a los medios de intervención en materia de actividades previstos en esta ordenanza cuando así lo determine una norma con rango de ley o una ordenanza municipal específica.
 - l) 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.
 - m) Las cocheras y garajes de uso privado que no tengan carácter mercantil y los aparcamientos en superficie vinculados a actividades sujetas a autorización municipal, expresamente autorizados en la correspondiente licencia de obras.
 - n) La ocupación de la vía u otro espacio público de titularidad municipal con destino a la celebración de actos festivos, musicales, culturales, deportivos, religiosos o de cualquier otra índole, por parte de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, queda sometida a la obtención de la correspondiente autorización municipal, en las condiciones y requisitos que exijan las ordenanzas municipales, que se regulará por la ordenanza municipal específica.
2. En materia urbanística, quedan excluidas del deber de solicitar licencia o declaración responsable las actuaciones que así se determinen en la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Medios de intervención.*—En el ámbito de competencias de esta ordenanza, se instituyen los siguientes medios de intervención en materia de edificación, uso del suelo y desarrollo de actividades.

1. Licencia urbanística. Acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza

al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar, a realizar actos de uso del suelo y la implantación de determinadas actividades.

2. Declaración Responsable y Comunicación. Las declaraciones responsables y las comunicaciones constituyen el medio de intervención general al que se someten aquellas actuaciones que por su naturaleza, por las instalaciones que requieren o por la dimensión del establecimiento, no tienen un impacto susceptible de control a través de licencia.

- a) Declaración responsable: Es el documento suscrito por el interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar, 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.

- b) Comunicación. Es aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, ubicación física del inmueble o de la actividad, y los demás requisitos que sean exigibles para el ejercicio de un derecho.

La presentación de la declaración responsable, o la comunicación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la actuación a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

Las comunicaciones y declaraciones responsables producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y permiten el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones públicas.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación de la declaración responsable o comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

Asimismo, la resolución que 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 tiempo determinado, todo ello en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

Art. 7. *Actos sujetos a licencia.*—1. De conformidad con lo establecido en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid están sujetas a previa licencia.

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.
- c) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- d) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones que tengan por objeto cambiar el uso característico del mismo.

- e) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- f) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- g) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- h) Las obras y los usos provisionales que se regulan en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Asimismo, quedan sujetas a control a través de previa licencia las actuaciones urbanísticas definidas en el Anexo I de la presente ordenanza.

3. El hecho de que para las obras sea exigible licencia determinará que la actividad vinculada a tales obras haya de autorizarse por este medio, y viceversa.

Art. 8. Actos sujetos a declaración responsable.—Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no incluidos en el artículo 7 y en el Anexo I de esta ordenanza así como la modificación sustancial de las mismas.

Se exceptúan las intervenciones en edificios considerados fuera de ordenación y las actuaciones previstas en la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de actividad comercial de la Comunidad de Madrid, que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del nivel de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos, así como cualquier actuación no sujeta a la Ley 2/2012 que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

En caso de obras incluidas en Entorno de Monumento se requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de conformidad con el artículo 19.1 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones urbanísticas objeto de declaración responsable podrán ser tramitadas por el procedimiento de licencia cuando voluntariamente lo solicite el interesado.

Art. 9. Actos sujetos a comunicación.—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. Subrogación en el expediente administrativo que, encontrándose en tramitación, no hayan obtenido el correspondiente título habilitante.
- 4. Cese de actividades.

Art. 10. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 1/2020, de 8 de octubre, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, no se encuentran sujetas a la obtención de título habilitante alguno las “Obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local”.

Se trata de obras que en ningún caso supongan alteración de volumen o de la superficie construida, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, ni modificación del uso objetivo según las Normas Urbanísticas, sino que se presentan como obras interiores, al conjunto de la edificación, ni modifican el número de unidades físicas de viviendas y locales, o las con-

diciones básicas de habitabilidad o seguridad en el edificio, local o instalación, siempre y cuando no precisen la instalación de andamios o descuelgue vertical, ni afecten a edificios de fuera de ordenación.

En caso de obras incluidas en Entorno de Monumento se requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de conformidad con el artículo 19.1 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Art. 11. *Alcance del control de la legalidad por parte del Ayuntamiento en los medios e intervención urbanística.*—1. El control de la legalidad por el Ayuntamiento se circunscribirá a la verificación, por una parte, de aquellos aspectos relacionados con la materia urbanística, y por otra, en su caso, el relacionado con el desarrollo de una actividad determinada.

2. El control en materia urbanística, alcanzará a las condiciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes, así como a otras condiciones exigidas por las normativas sectoriales u ordenanzas municipales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma. En ningún caso la intervención municipal, controlará los aspectos técnicos relativos a las exigencias básicas de calidad de la edificación, de cuyo cumplimiento serán exclusivamente responsables los agentes que intervengan en el proceso de edificación conforme a su norma reguladora.

En relación con las instalaciones previstas en los edificios, el control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni la verificación de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.

3. Cuando la actuación se refiera o incluya ejercicio de actividad concreta, el control, tanto de la actividad en sí como de sus instalaciones específicas, se realizará sobre los aspectos técnicos que afecten a la seguridad, salud, salubridad, protección de las personas y los bienes, y el medio ambiente. En aquellas actividades o instalaciones adscritas a las mismas que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas se requerirá, en el curso del procedimiento, de acuerdo con lo que en cada caso proceda, la copia de las mismas, la acreditación de que han sido solicitadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización. En cualquier caso, las actuaciones de control sobre la implantación de las actividades evitarán expresamente la duplicidad de revisión sobre aquellas normas emitidas por otra Administración, ya sea autonómica o estatal y ante las cuales el titular ya deba recabar una autorización que informe sobre la conformidad de la actividad proyectada con la norma en cuestión.

4. 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.

5. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios. No incluirá la comprobación del cumplimiento de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración Pública.

Art. 12. *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 sectorizado no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, en los términos que establece la LSCAM.

Art. 13. *Actuaciones permitidas en edificios totalmente incompatibles con el planeamiento urbanístico o con infracción urbanística prescrita.*—1. En inmuebles, locales, obras e instalaciones considerados como fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con el planeamiento, se podrán autorizar únicamente mediante licencia, actuaciones de ejecución de obras e implantación de actividades o cambios de uso compatibles con el régimen establecido en el PGOU y la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana.

2. En inmuebles, locales, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas las actuaciones permitidas se autorizarán mediante licencia urbanística. Si la

limitación en el régimen de obras y actividades aplicable a estos supuestos hubiera sido declarada mediante resolución y esta condición especial se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad, se podrá presentar declaración responsable.

3. Las licencias que se concedan 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.

Capítulo II

Consulta previa

Art. 14. *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 de las obras proyectadas 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 otras 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, en su caso, se hará referencia clara, en la memoria, al contenido de la consulta técnica presentada y su contestación.

TÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO COMÚN A LOS MEDIOS DE INTERVENCIÓN

Régimen general

Capítulo I

Disposiciones comunes

Art. 15. *Condiciones previas.*—1. Las licencias, las declaraciones responsables y comunicaciones, facultan a sus titulares para realizar las actuaciones autorizadas, declaradas o comunicadas, con sujeción a las condiciones técnicas, jurídicas y de funcionamiento que contengan.

2. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceros.

3. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente

titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

4. No podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones urbanísticas autorizadas.

Art. 16. *Transmisión de las licencias y declaraciones responsables. Subrogación.*—1. Las licencias y declaraciones responsables pueden ser transmitidas por sus titulares sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la licencia ni de sus efectos. En el supuesto de que la licencia estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente.

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. En el caso de la declaración responsable el nuevo titular asume los derechos y deberes del anterior y será igualmente responsable de la veracidad de los datos en su momento aportados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión, debiendo hacerse así constar expresamente en el contrato por el que se realice la transmisión o cesión de derechos.

3. La transmisión de la licencia deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito acompañado de la documentación que se especifica en el Anexo X. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de ambas serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

4. 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.

5. 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.

6. 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 transmisión.

En el caso de actividades recreativas y de espectáculos públicos, quedará suspendida la transmisión de la licencia o declaración responsable 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.

En las actividades recreativas y de espectáculos públicos quedará suspendida la eficacia de la licencia urbanística o declaración responsable en los supuestos de sanciones ejecutivas de suspensión de actividades o de clausura de locales, durante el período de cumplimiento de estas, en los términos establecidos en la normativa reguladora de los espectáculos públicos y las actividades recreativas.

7. En aquellos expedientes administrativos que, encontrándose en tramitación, no hayan obtenido el correspondiente título habilitante, se podrá transmitir la titularidad del mismo.

Art. 17. *Vigencia de las licencias y declaraciones responsables.*—1. Las licencias y declaraciones responsables tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido, por un plazo determinado, salvo las referidas al ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

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

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

3. Excepcionalmente, podrán tener un plazo superior aquellas obras, que por su especial complejidad constructiva o volumen, precisen para su ejecución, a juicio de la Admi-

nistración, de un plazo superior, en cuyo caso se fijará en el acto de concesión de la licencia el plazo máximo para la ejecución de las mismas. Estas circunstancias deberán justificarse previamente por el interesado.

4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintos títulos habilitantes. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.

5. 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 o en suelo público, 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.

Art. 18. *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, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

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. 19. *Caducidad de las licencias de obra e instalación.*—Se podrá declarar la caducidad de las licencias, de oficio o a instancia de parte mediante resolución expresa y previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

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

Art. 20. *Desistimiento y renuncia.*—Tanto durante el proceso de tramitación de la licencia o declaración responsable, 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.

Art. 21. *Pérdida de vigencia de las licencias y declaraciones responsables.*—1. La pérdida de vigencia de las licencias se producirá por alguna o algunas de las causas que a continuación se relacionan:

- a) Anulación o dejación de efectos de las mismas, total o temporal, por resolución judicial o administrativa.
- b) Desistimiento o renuncia del interesado aceptadas por la Administración concedente.
- c) Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.
- d) Caducidad declarada mediante resolución expresa.
- e) Pérdida de vigencia de la autorización ambiental cuando la actividad esté sujeta a estas medidas de prevención ambiental, o de cualquiera de las autorizaciones sustantivas que sean necesarias para el desarrollo de la actividad, así como de la concesión o autorización que autorice la ocupación del dominio público si la actividad se desarrolla en un bien de esta naturaleza.
- f) La imposibilidad material de continuar por causas sobrevenidas.

2. La pérdida de eficacia de las licencias y declaraciones responsables podría conllevar la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado en que se encontrare antes de la concesión de aquellas.

Art. 22. *Rehabilitación de la licencia urbanística.*—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.

El órgano o unidad competente examinará la solicitud de rehabilitación pudiendo proponer que se reanude el expediente conservando los trámites que procedan y, en el caso de que hubiera habido cambios normativos, que se reiteren los informes afectados.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 8.7 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de espectáculos públicos y actividades recreativas, la inactividad o cierre, por cualquier causa, de un local o establecimiento durante más de seis meses determinará la suspensión de la vigencia de la licencia de funcionamiento, hasta la comprobación administrativa de que el local cumple las condiciones exigibles.

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. 23. *Reactivación de expedientes.*—Archivado un procedimiento sin haber obtenido licencia por la ausencia o incorrección en la documentación técnica o administrativa, y siempre antes de que transcurran dos años desde que gane firmeza en vía administrativa la resolución que motivó dicho archivo, el titular podrá solicitar la reactivación del procedimiento. Para ello deberá proceder al abono de nueva tasa y a la subsanación de las deficiencias documentales constatadas. El órgano o unidad competente examinará la solicitud de reactivación pudiendo proponer que se reanude el expediente conservando los trámites que procedan y, en el caso de que hubiera habido cambios normativos, que se reiteren los informes afectados.

Art. 24. *De las modificaciones de los medios de intervención municipal.*—Requerirán modificación del título habilitante objeto de concesión (licencia o declaración responsable de obras) todas aquellas modificaciones sustanciales y no sustanciales de acuerdo con lo definido en el artículo 2 de la presente ordenanza.

El resto de modificaciones de obra que no han quedado definidas en dicho artículo no se considerarán modificaciones del medio de intervención urbanística y se relacionarán en la documentación objeto de presentación a efectos de primera ocupación que figura en el Anexo VII, quedando autorizadas con la concesión de la primera ocupación.

Art. 25. *Paralización o interrupción de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo.*—En caso de que las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo iniciadas al amparo de la licencia concedida o de declaración responsable quedaran paralizadas o interrumpidas, el promotor y la dirección facultativa deberán comunicarlo de forma inmediata al Ayuntamiento con informe, al que se podrá acompañar fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha paralización, así como las medidas de seguridad y protección que han sido adoptadas para garantizar la seguridad pública tanto de la obra como de los medios auxiliares instalados en la misma. Igualmente se deberá señalar la periodicidad en que deberán revisarse dichas medidas para que sigan cumpliendo su función.

En todo caso es responsabilidad del promotor el cumplimiento de dichas medidas, así como el deber de mantener las debidas condiciones de seguridad.

Esta documentación deberá aportarse independientemente de la documentación y controles exigidos por la legislación sectorial respecto de los medios auxiliares instalados.

Art. 26. *Veracidad de la información aportada y cumplimiento de los requisitos exigidos.*—1. Los técnicos redactores de los proyectos o documentos técnicos, así como la dirección facultativa, serán responsables, dentro de sus respectivos ámbitos competenciales, de conocimiento y decisión, de la veracidad de los datos aportados y de que se cumplen los requisitos de la normativa vigente para cada intervención, correspondiendo al promotor la responsabilidad solidaria conjuntamente con ellos.

2. La puesta de manifiesto del incumplimiento del deber de veracidad, diligencia y observancia de los requisitos legal y reglamentariamente exigibles, conllevará la activación de los mecanismos de depuración y exigencia de las responsabilidades de carácter administrativo, penal, civil, o de cualquier otra índole, en las que se hubiera podido incurrir, dando traslado en su caso a las autoridades que por razón de su competencia debieran conocer los hechos e irregularidades detectadas y al colegio profesional correspondiente.

Art. 27. *Coordinación de actuaciones.*—En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas solicitadas se requiera además la existencia de otra autorización municipal, se integrará 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. 28. *Programa de autorizaciones por partes autónomas o por fases.*—En las actuaciones que presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, mediante la presentación de un documento técnico a nivel de anteproyecto donde se refleje la actuación global, 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 actuaciones a que se refieran, si así lo especifican.

A efectos de declaración responsable de primera ocupación, o en su caso licencia de primera ocupación, está podrá solicitarse por partes autónomas de la obra objeto de concesión de licencia, acreditando que las obras objeto de solicitud han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia de obras fue concedida, y si procede las modificaciones a la misma, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, según lo indicado en el artículo 68.8 de esta ordenanza.

A efectos de licencia de funcionamiento, ésta podrá solicitarse por partes autónomas en base a la licencia de actividad concedida, acreditando que las actividades objeto de solicitud han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia de actividad fue concedida, y si procede las modificaciones a la misma, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

De la ejecución de obras

Art. 29. *Garantías por obras que afecten a dominio público.*—Para el supuesto de obras que en su realización ocasionen o pudieran ocasionar daños en la vía o espacio público municipal, el titular de la autorización deberá presentar junto con la solicitud de la misma, fianza por el que se hace responsable de la reposición de todos los bienes que conforman el dominio público cuya cuantía se calculará en base a los Costes de Referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid vigente en cada momento en función de la tipología de Urbanización-plaza y de los metros cuadrados afectados.

Estarán exentos de constituir la garantía a que se refiere el presente artículo, las entidades o titulares que expresamente prevea la legislación de aplicación y los solicitantes de licencias de obras de edificación que garanticen la realización simultánea de la urbanización.

Los trabajos destinados a reparar los desperfectos aparecidos en las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a 48 horas a contar desde la recepción de la notificación cursada al titular de la licencia por el servicio municipal competente, procediendo este, en caso contrario, a su reparación mediante ejecución sustitutoria.

Art. 30. *Procedimiento de devolución de fianza y acción sustitutoria.*—La devolución de las fianzas depositadas, por posibles deterioros ocasionados por las obras, en los servicios o vías públicas, seguirá la siguiente tramitación:

Será condición indispensable para que se autorice la devolución de la fianza que el interesado acredite la terminación de las obras habilitadas por la licencia, mediante comunicación escrita de la finalización de las obras o de la aportación del correspondiente certificado de final de obra visado conforme a normativa vigente.

Para las garantías exigidas por la realización de obras que afecten al dominio público, el titular de la licencia concedida deberá solicitar la devolución una vez transcurrido 1 año de garantía desde la comunicación de la finalización de la obra ejecutada o de la reparación de las deficiencias.

La comprobación del cumplimiento de las acreditaciones documentales anteriores se hará mediante informe emitido al efecto por los Servicios Técnicos Municipales, que autorizarán o no, la devolución de la garantía.

El Ayuntamiento podrá ejecutar, con carácter subsidiario y con cargo a la fianza depositada, las actuaciones necesarias para la reposición del deterioro ocasionado en vías o espacios públicos, según sea el objeto de la garantía depositada.

De las actividades

Art. 31. *Generalidades.*—1. Las actividades deberán ajustarse al Plan General de Ordenación Urbana y al planeamiento de desarrollo vigente, que define las distintas zonas y polígonos, califica sus superficies y ordena las condiciones de uso de cada zona por grupos y categorías, señalando las edificaciones e instalaciones características de cada una.

2. La obtención del título habilitante de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones exigida por normativa sectorial, salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma de rango superior a la municipal.

3. Los titulares de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de esta ordenanza están obligados a permitir el acceso a las instalaciones a los servicios municipales, así como facilitar la información y documentación necesaria y a abonar las correspondientes tasas administrativas con carácter simultáneo al inicio de la tramitación de los correspondientes expedientes.

4. El titular de la actividad está obligado a comunicar por escrito la baja de su actividad al Ayuntamiento.

Art. 32. *Titularidad de la actividad.*—Se entiende por establecimiento, la zona de edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferencia, bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y cuyo proyecto de obras de construcción o reforma, así como el inicio de la actividad prevista, sean objeto de control administrativo. Conforme a lo anterior, la totalidad de un edificio puede ser también un establecimiento así como un conjunto de edificios puede conformar un establecimiento.

1. Como norma general, solo se permitirá una única titularidad por cada licencia de actividad.

2. En un local se puede implantar una actividad, que únicamente puede ser ejercida por el mismo titular, compuesta por diferentes usos o clases de usos siempre que todos ellos estén admitidos por el régimen de los usos del planeamiento municipal, y cada uno de ellos y su integración como conjunto cumpla con la normativa general y específica de aplicación y no manifiesten incompatibilidad entre ellos derivadas de dichas normas.

Condiciones para el inicio y ejecución de obras

Art. 33. *Obligaciones formales.*—1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras que deban tramitarse por los procedimientos licencia o declaración responsable el disponer, a pie de obra, de copia de la licencia municipal o del documento de declaración responsable presentado ante el Ayuntamiento y resto de documentación de inicio de obra, según proceda conforme al Anexo VI de esta ordenanza.

2. La obtención del título habilitante de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones exigida por normativa sectorial, salvo en aquellos casos en los que expresamente sí lo exija una norma de rango superior a la municipal.

3. Las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberán disponer, asimismo, de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas, fecha de expedición de la licencia o declaración responsable, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Art. 34. *Acta municipal de replanteo e inicio de obras.*—1. Para el inicio de las obras de nueva edificación u obras en suelo público deberá levantarse acta municipal de replanteo e inicio de obras suscrita por el técnico designado por la Administración municipal, el director de las obras, el promotor y el constructor en su caso.

2. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia o declaración responsable, promotor, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, la cual se efectuará con una antelación mínima de diez días. Transcurrido el plazo sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la Administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos. El acta de replanteo suscrita por el representante municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

TÍTULO III**MEDIOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL****Procedimientos**

Art. 35. *Formas de intervención municipal.*—Se establecen las siguientes formas de intervención municipal:

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

Capítulo I*Licencias urbanísticas***Iniciación del procedimiento**

Art. 36. *Solicitud.*—1. La presentación electrónica de la solicitud de licencia urbanística, así como de la documentación que ha de acompañar a cada medio de intervención, se realizará, necesariamente a través del registro electrónico, como canal obligatorio del Registro General del Ayuntamiento de Alcalá de Henares a través de su sede electrónica, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. De toda solicitud de licencia, el registro electrónico expedirá un justificante que dejará constancia de la presentación de intervención datos de la anotación de entrada en el Registro, fecha de entrada y número de anotación procediéndose a su remisión al órgano competente. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

3. La presentación de la solicitud, siempre que venga acompañada de la totalidad de la documentación en cada caso exigible, correctamente formalizada, determinará la iniciación del expediente y consiguientemente, el cómputo del inicio del plazo para resolver.

Art. 37. *Subsanación y mejora de la solicitud.*—1. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución declarativa de dicha circunstancia. Este plazo podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días, a petición del interesado o iniciativa del órgano administrativo competente, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

2. Transcurrido el plazo otorgado para la subsanación sin que el solicitante presente la documentación requerida, se dictará resolución en la que se le tendrá por desistido procediendo al archivo de la solicitud.

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

4. 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.

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

Art. 39. *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. Cuando las actuaciones urbanísticas deban ser objeto de control ambiental, deberán obtener el informe del órgano ambiental competente en los términos establecidos en la legislación en materia de protección del medio ambiente.

4. Cuando las actuaciones urbanísticas sometidas a licencia sean objeto de control en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y natural conforme a la legislación o la normativa municipal de aplicación, el informe preceptivo se emitirá en el procedimiento de tramitación de la licencia, pudiendo suspenderse el plazo para su resolución, en los términos previstos en la legislación aplicable.

Art. 40. *Sentido del informe técnico.*—1. El informe con carácter general emitido u otros específicos, se realizarán en modelos normalizados y su sentido será:

- a) Favorable, cuando no se detecten incumplimientos a las normas aplicables.
- b) Favorable condicionado, cuando se detecten deficiencias fácilmente subsanables, indicándose las condiciones adicionales a las recogidas en la documentación técnica previa, que habrá de cumplir la actuación una vez terminada.
- c) Requerimiento de documentación complementaria: cuando la documentación técnica presentada no sea suficiente para emitir el informe técnico o se detecte algún incumplimiento en la misma, se podrá requerir, por una sola vez, anexo complementario a dicha documentación.
- d) Desfavorable, cuando la actuación no se ajuste a la normativa de aplicación.

2. En todo caso, los informes serán motivados con mención expresa de las normas y preceptos de aplicación.

Art. 41. *Requerimientos para subsanación de deficiencias.*—1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias, por el transcurso del tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, en su defecto por el transcurso del plazo concedido, 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 el plazo de subsanación, que no podrá ser superior a un mes.

3. 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.

4. Transcurrido el plazo concedido sin que el interesado haya realizado actuación alguna al respecto, se le advertirá de que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento, en los términos y en los plazos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

5. Si el requerimiento no se cumplimentase de forma completa o se cumplimentase de manera deficiente, la licencia será denegada, previo trámite de audiencia.

Art. 42. *Resolución de solicitudes.*—1. Para la resolución de la licencia los servicios municipales competentes emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que podrá ser:

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

2. El órgano competente deberá resolver y notificar la resolución de concesión o denegación de la licencia.

Art. 43. *Régimen jurídico del silencio administrativo.*—1. El transcurso del plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de la licencia, con las suspensiones legalmente procedentes, dará lugar a la aplicación de las reglas del silencio administrativo.

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

Capítulo II

Especialidades en relación con los procedimientos de licencias urbanísticas

Art. 44. *Licencia Urbanística de parcelación.*—1. Se consideran actos de parcelación urbanística con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la división de una o varias fincas produciendo una modificación en su forma, superficie o linderos.

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. 45. *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. 46. *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. 47. *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. 48. *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.

Art. 49. *Obras ordinarias de urbanización no contenidas en un Proyecto de urbanización.*—Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado, se tramitarán por el procedimiento de licencia urbanística previa. Cuando sean de mera conservación y mantenimiento las obras de urbanización se tramitarán por el procedimiento de declaración responsable, acompañando la documentación precisa para conocer el ámbito y detalle de la obra.

Art. 50. *Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.*—1. En los supuestos establecidos por la LSCAM y en PGOU 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 He-

nares, 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 sólo podrá deducirse y la licencia sólo 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 sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que ésta o aquella sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y total independencia de la voluntad del peticionario.

3. Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras y/o suprimirse 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 el Ayuntamiento, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición y/o supresión cuando lo acordara la Administración municipal, por los servicios técnicos municipales se valorará su coste, 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.

Art. 51. *Actuaciones temporales. Procedimiento.*—Se consideran actuaciones urbanísticas temporales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, particularmente, las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Acometidas y conexiones de edificios a infraestructuras y servicios públicos.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes, apeos y grúas.
- e) 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.

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.

Capítulo III

Actividades

Licencia de actividad

Art. 52. *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.

Art. 53. *Objeto.*—La licencia de instalación de actividades tiene por objeto comprobar que el proyecto de actividades se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planea-

miento, a la legislación medioambiental y a la sectorial y de usos, con independencia de cuantas otras autorizaciones sean precisas.

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.

Artículo 54. *Actuaciones y actividades sometidas a procedimiento ambiental.*—1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, conforme a la LEACAM 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 período 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.

Licencia de funcionamiento

Art. 55. *Objeto.*—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.

Previo al otorgamiento de la correspondiente licencia de funcionamiento, el inmueble deberá contar con la preceptiva resolución favorable de primera ocupación, cuando se trate de nuevas edificaciones que precisen de dicha autorización.

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 Anexo VIII de esta ordenanza.

Art. 56. *Procedimiento.*—1. Comunicada la finalización de las obras e instalaciones correspondientes, y obtenida la autorización favorable 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 X 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

subsanción 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.

Transcurrido 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

Declaración responsable

Art. 57. Régimen de las declaraciones responsables.—1. Se iniciará a instancia del interesado a cuya solicitud deberá acompañar la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. A estos efectos la declaración responsable se presentará acompañada de la documentación que se recoge en el Anexo V de esta ordenanza, según el modelo aprobado por el Ayuntamiento, de conformidad con los medios previstos en la LPACAP.

La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de la presentación de la documentación completa en el registro del ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. El interesado podrá, si así lo estima oportuno, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta previa.

Para las obras de nueva implantación, terminadas las obras, se comunicará al Ayuntamiento la finalización de las mismas.

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

Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Si las actuaciones sometidas a declaración responsable requieren informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico por encontrarse el inmueble en entorno de monumento (artículo 19.1 L 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), serán los titulares quienes tramiten ante el ayuntamiento la solicitud del citado informe preceptivo con carácter previo a la presentación de la declaración responsable.

a) Comprobación de documentación:

1. Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento.

2. En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.
 - a. Cuando se estime que la actuación no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por Declaración Responsable, se notificará al interesado la inadmisión a trámite de la misma.
 - b. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir subsanación durante un plazo de diez días, con indicción expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo, las actuaciones declaradas, y previo trámite de audiencia al interesado, se declarará la ineficacia, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
 - c. Documentación subsanable: Si de la comprobación efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, se observarán incumplimientos o deficiencias de la Normativa vigente, se requerirá la subsanación en el plazo máximo de un mes. Transcurrido este plazo sin que se haya aportado la documentación requerida, se le declarará la ineficacia, previo trámite de audiencia al interesado, conllevando la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada y la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad correspondiente, dictándose orden de cese o suspensión de la actividad.

Si dicha orden no fuera cumplida de forma voluntaria, el Ayuntamiento podrá ejecutar el cumplimiento de la misma, mediante clausura de la actividad, iniciándose, si hubiere lugar, el correspondiente expediente sancionador.
 - d. Documentación no subsanable: Si del examen de dicha documentación se apreciara incumplimientos o deficiencias esenciales, que no sean susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

Si dicha orden no fuera cumplida de forma voluntaria, el Ayuntamiento podrá ejecutar su cumplimiento mediante clausura de la actividad o paralización de obra, iniciándose, si hubiere lugar, el correspondiente expediente sancionador.

b) Control e inspección municipal:

Finalizada la comprobación documental por los Servicios Técnicos Municipales se realizará visita de control posterior de la actividad u obra.

El control posterior a la presentación de la declaración responsable, de resultar favorable, se formalizarán en los informes técnicos, que verifiquen la efectiva adecuación de la actividad u obra a la normativa aplicable, y en su caso, la realización de las obras conforme a las autorizaciones obtenidas, remitiéndose al interesado la documentación acreditativa de dicha adecuación que deberá ser expuesta en el establecimiento, sustituyendo al documento acreditativo de haber solicitado la declaración responsable.

Si de la inspección se observara algún incumplimiento, se requerirá al interesado para que proceda en el plazo máximo de un mes a su subsanación.

El titular deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de las correcciones realizadas. Recibida dicha comunicación, se realizará una nueva comprobación, que de ser favorable, se realizarán los informes técnicos, que verifiquen la efectiva adecuación de la actividad u obra a la normativa aplicable y, en su caso, la realización de las obras conforme a las autorizaciones obtenidas, remitiéndose al interesado la documentación acreditativa de dicha adecuación que deberá ser expuesta en el establecimiento, sustituyendo al documento acreditativo de haber solicitado la declaración responsable.

Si finalizado el plazo concedido para la subsanación, no se hubiera recibido comunicación alguna, o se observaran deficiencias en la segunda inspección, o no resultará favorable, se dictará orden de cese o suspensión de la actividad o paraliza-

ción de obra, previa declaración de ineficacia. Si dicha orden no fuera cumplida de forma voluntaria, el Ayuntamiento podrá ejecutar el cumplimiento de la misma, mediante clausura de la actividad o paralización de obra, iniciándose, si hubiere lugar, el correspondiente expediente sancionador.

Las actividades que se tramiten por el procedimiento de Declaración Responsable serán objeto de inspección posterior a su puesta en funcionamiento al igual que lo serán las obras que se hubiesen ejecutado al amparo de dicho procedimiento. Será obligatorio que el titular esté en posesión de todos los certificados de instalación, así como los de inscripción en los organismos correspondientes de acuerdo a la normativa vigente y certificado firmado por técnico competente que asegure el cumplimiento de la normativa de aplicación. Dichos certificados deberán estar permanentemente en el establecimiento y serán revisados por el personal técnico durante la visita de inspección.

Los usos, mientras persistan, estarán sujetos a inspección municipal, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito los reparos de legalidad, seguridad o salubridad, sobrevenida incluso, que procedan, que deberán ser cumplimentados. Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de la legalidad urbanística y de sanción de su infracción, si transcurridos los plazos otorgados para cumplimentar los reparos no se hubieran llevado a debido efecto.

La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión de acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Carteleras o vallas publicitarias

Art. 58. *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.

Art. 59. *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 120º 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. 60. *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 éstos 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 sólo 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, éstos se situarán en el coronamiento de las carteleras, 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) Particularidades de las Carteleras en coronación de edificios:
 1. Estas carteleras se podrán autorizar exclusivamente en edificios de nueva planta mientras se encuentren en construcción y durante el período de vigencia de la respectiva licencia. Deberán retirarse, en todo caso, con anterioridad a la ocupación del edificio.
 2. Se autorizará una única cartelera que corresponda exclusivamente a la denominación genérica del edificio o nombre comercial del establecimiento o empresa radicada en el mismo que deberá situarse en el centro ideal del edificio, de una altura máxima de 1,80 metros, y no podrá superar el equivalente a 1/10 de la altura del edificio desde el plano de apoyo de la cartelera.
 3. En el caso de que las superficies publicitarias sean luminosas, estas se articularán por medios eléctricos integrados y no por proyección luminosa sobre una superficie.
 4. La superficie publicitaria no estará a menos de 15 metros del hueco de ventanas de edificios habitados si las luces son oblicuas o 20 metros si las luces son rectas.
 5. Estos soportes no deberán producir deslumbramiento, fatiga o molestias visuales ni inducir a confusión con señales luminosas de tráfico, debiendo cumplir asimismo con la normativa sobre balizamiento para la navegación aérea.
 6. El Ayuntamiento podrá fijar en la licencia 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.

7. En todo caso deberán presentar con la solicitud de licencia autorización por escrito de los afectados.
8. El Ayuntamiento motivadamente podrá imponer nuevas medidas correctoras cuando las impuestas en la licencia no fueran suficientes para garantizar la inocuidad de la instalación.
- g) 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. 61. *Zonas de los emplazamientos.*—A los efectos de delimitar los lugares permitidos para la instalación de carteleras 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.

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 carteleras 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.

En terrenos colindantes a carreteras dependientes de la Comunidad de Madrid (Carretera de Daganzo, M-10; carretera acceso a Daganzo, M-118; carretera de Camarma, M-119; carretera de Meco, M-121; carretera de Mejorada del Campo, M-203 y carretera de Loeches, M-300) se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En terrenos colindantes a carreteras dependientes del Estado (Autovía A-2) se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de noviembre, de carreteras y al Real Decreto 181/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Se podrán autorizar carteleras publicitarias dentro de las zonas de protección de dichas carreteras previo informe favorable 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.
- e) En suelos urbanizables.

Art. 62. *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 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 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. 63. 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 éstos 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.

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. 64. Vigencia 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, que se podrá prorrogar por una sola vez tres años más.

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 prescrito en la autorización.
- 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 ser 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, a costa del interesado.

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.

Capítulo V

Comunicaciones

Art. 65. *Régimen de la Comunicación.*—1. Se iniciará a instancia del interesado a cuya solicitud deberá acompañar la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. A estos efectos la comunicación se presentará acompañada de la documentación que se recoge en el Anexo X de esta ordenanza, según el modelo aprobado por el Ayuntamiento, de conformidad con los medios previstos en la LPACAP.

2. 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.

3. 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:

- a) Cuando se estime que la actuación no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por Comunicación se notificará al interesado la inadmisión a trámite de la misma.
- b) En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la comunicación devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo, las actuaciones declaradas, y previo trámite de audiencia al interesado, se declarará la ineficacia, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

- c) Si del examen de dicha documentación se apreciara incumplimientos o deficiencias esenciales, que no sean susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

Si dicha orden no fuera cumplida de forma voluntaria, el Ayuntamiento podrá ejecutar su cumplimiento mediante clausura de la actividad, iniciándose, si hubiere lugar, el correspondiente expediente sancionador.

4. 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.

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

TITULO IV
DE LA PRIMERA OCUPACIÓN DE INMUEBLES

Art. 66. *Objeto.*—1. La verificación de la adecuación de las obras a la licencia concedida, declaración responsable presentada, permisos y condiciones particulares establecidas y al cumplimiento de obligaciones derivadas de las mismas, será objeto de la actividad administrativa de control de la primera ocupación de inmuebles que se llevará a cabo mediante el procedimiento de declaración responsable.

2. La de primera ocupación se exigirá a las obras de nueva planta, ampliación de edificaciones existentes y cambios de uso de inmuebles con independencia del uso y actividad a que se hayan de dedicar.

En los edificios residenciales se extenderá a las obras relativas a las instalaciones, garaje-aparcamiento y zonas deportivas que formen parte inseparable de las obras de nueva planta.

Art. 67. *Actuaciones sujetas a primera ocupación.*—Están sujetos a 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.
- Los expedientes de legalización de obras incluidas en alguno de los supuestos anteriores.
- En general, todas aquellas en las que sea exigible por la legislación estatal y autonómica en materia de suelo y rehabilitación urbana.

Art. 68. *Régimen y eficacia jurídica de la declaración responsable de primera ocupación.*—1. Para las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberá comunicarse con una antelación de un mes la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de la inspección a la que, en su caso, se proceda por parte del Ayuntamiento.

Para la ejecución de las conexiones las redes municipales de abastecimiento y evacuación de aguas, así como para el resto de redes, deberá comunicarse con una antelación de diez días la fecha prevista de ejecución de las mismas, a los efectos de la inspección a la que, en su caso se procede por parte del Ayuntamiento.

2. Una vez terminada la actuación urbanística contenida en la licencia urbanística, y antes de su recepción por su promotor, deberá comunicarse a la Administración municipal la finalización de las obras.

3. Para las actuaciones previstas en la legislación del suelo, así como para las obras de reestructuración general, los cambios de uso de los edificios y el incremento del número de viviendas en los edificios, junto con la documentación prevista en el Anexo VII se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación, o bien se podrá solicitar voluntariamente una licencia de primera ocupación y funcionamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de esta ordenanza.

4. En el plazo máximo de un mes desde la presentación de la declaración responsable de primera ocupación o solicitud de licencia de funcionamiento, los servicios técnicos municipales realizarán visita de comprobación en la que elaborarán un acta de conformidad o disconformidad de la actuación con la licencia urbanística concedida, considerando las variaciones que se hayan producido durante la ejecución de la actuación que no requieran la modificación de la licencia.

5. En el caso de acta de conformidad resultante del acto de comprobación, se dictará resolución favorable.

6. En el supuesto de acta de disconformidad, se concederá un plazo de un mes para subsanar las deficiencias detectadas. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución denegando la licencia de primera ocupación o se declarará la ineficacia de los efectos de la declaración responsable presentada.

7. Transcurrido el plazo de un mes sin que se realice visita de comprobación en los supuestos en los que se hubiera solicitado licencia de primera ocupación conforme a la le-

gislación sectorial, serán de aplicación las reglas del silencio administrativo, sin perjuicio de la visita de comprobación posterior que realice la Administración.

8. Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación de la que forman parte, podrá el interesado tramitar la declaración responsable de primera ocupación o licencia de primera ocupación de forma parcial, acreditando que las obras objeto de solicitud han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia de obras fue concedida, y si procede las modificaciones a la misma, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, y siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

- a) Que el Ayuntamiento realice previa visita de inspección.
- b) Que quede suficientemente justificado el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial, no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.
- c) Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras de acondicionamiento interior del inmueble.
- d) A efectos de declaración responsable de primera ocupación, ésta podrá solicitarse por partes autónomas de la obra objeto de concesión de licencia.
- e) A efectos de licencia de funcionamiento, ésta podrá solicitarse por partes autónomas en base a la licencia de actividad concedida, acreditando que las actividades objeto de solicitud han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia de actividad fue concedida, y si procede las modificaciones a la misma, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

9. La declaración responsable 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 causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

10. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 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.

Art. 69. Modificaciones respecto a la licencia o declaración responsable.—Si durante la ejecución de las obras se hubiesen realizado variaciones respecto al proyecto técnico con el que se obtuvo autorización administrativa, 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 autorización de primera ocupación hasta tanto no se resuelva el correspondiente expediente de modificación del título habilitante de obra que deberá solicitar el promotor de la edificación.

TÍTULO V

DE ACOMETIDAS A SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 70. Ámbito material de las acometidas a servicios públicos.—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 o espacios públicos.

Se entenderá por acometida toda actuación externa al propio ámbito de realización del edificio y que dota a éste 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.
6. Acometida de vehículos a red viaria.

En todo caso, cuando las actuaciones afecten a áreas de interés arqueológico se requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

De cala en vía pública por urgencia

Art. 71. *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. Determinando el carácter urgente de la actuación por el peticionario.

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 ésta 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.

TITULO VI

RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Art. 72. *La inspección urbanística.*—La inspección en materia de disciplina urbanística municipal es la actividad que los órganos competentes ejercen para la comprobación de que las obras, construcciones y usos, ejecutados o en curso de ejecución, y las actividades, cuentan con el correspondiente título habilitante y se ajustan al mismo, denunciando, en caso contrario las actuaciones urbanísticas no amparadas en dicho título.

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

Art. 73. *Servicio de control e inspección.*—Las funciones de inspección para el control de los actos de construcción, edificación y uso del suelo se desarrollarán por los Servicios Técnicos Municipales, integrados por funcionarios con la especialización técnica requerida para cada supuesto, por el Servicio de Inspección Municipal y, en su caso, por los agentes de la Policía Local. Todos ellos tendrán la consideración de agentes de la autoridad, disfrutando como tales de la protección y facultades que les dispensa la normativa vigente.

Art. 74. *Potestad de inspección.*—1. Los funcionarios actuantes en las visitas de inspección y comprobación podrán acceder en todo momento a las obras, inmuebles, instalaciones y establecimientos sometidos a la presente ordenanza. Se excluyen de esta facultad los inmuebles que constituyan domicilio personal, en cuyo caso será necesario el consentimiento expreso de la persona afectada o una previa autorización judicial.

2. El acceso de los agentes de inspección tiene por objeto:
 - a) Requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la ordenación urbanística y a su ejecución.
 - b) Obtener la información necesaria y demandar la colaboración de Administraciones y particulares precisa para el cumplimiento de su función.

Art. 75. *Actas de inspección.*—1. Los resultados de las inspecciones y comprobaciones se recogerán en actas de inspección, que tendrán la consideración de documentos públicos y valor probatorio en los procedimientos de disciplina urbanística, sin perjuicio del valor probatorio que también pueda corresponder a la documentación o testimonios que en defensa de sus derechos o intereses puedan aportar los interesados.

2. Al finalizar sus actuaciones materiales de inspección y comprobación, el funcionario actuante redactará la correspondiente acta de inspección, con el contenido y efectos enunciados en esta ordenanza. El acta podrá redactarse y firmarse en el momento y lugar de la inspección o en un momento posterior.

3. Cuando el acta se redacte en el lugar y momento de la inspección, será firmada por el inspector o los inspectores actuantes y por la persona que esté, en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de ésta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción al promotor, al constructor y al director o directores de la obra o actividad o, de ser estos desconocidos, al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

4. Cuando el acta se redacte en un momento posterior a la visita de inspección, esta también irá firmada por el inspector actuante y será remitida a los interesados en la misma forma establecida en el apartado anterior.

5. Las actas de inspección incluirán propuestas para la adopción de acuerdos por parte de los órganos municipales competentes. Tales propuestas podrán consistir en la iniciación de un procedimiento de disciplina urbanística y, en su caso, en la adopción de medidas provisionales urgentes, cuando el riesgo o peligro identificado así lo justifiquen.

Art. 76. Planes de inspección Urbanística municipal.—1. A efectos de desarrollar y cumplir con lo establecido con la legislación del suelo en materia de inspección urbanística, el ayuntamiento podrá aprobar Planes de Inspección Urbanística Municipal, cuya duración podrá ser anual o plurianual, para organizar su actividad inspectora en materia de ejecución de obras, implantación y desarrollo de actividades, incluyendo la adaptación de la actividad e instalaciones a las normas que en cada momento resulten de aplicación.

Art. 77. Desarrollo y ejecución de las inspecciones.—1. Las inspecciones que se consideren necesarias por los órganos municipales competentes y las que, en su caso, se detallen en el Plan de Inspección Urbanística Municipal, se llevarán a cabo de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

2. La inspección contempla como preferente las tareas de vigilancia y comprobación preventivas, y de información, asesoramiento y colaboración, respecto de las referidas a la sanción de conductas.

3. En los casos en que la inspección se lleve a cabo para verificar lo manifestado en denuncia de particular, se podrá requerir al denunciante para que amplíe o concrete su contenido.

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

4. En todos los supuestos anteriores, cuando de la inspección municipal se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción conforme a la legislación aplicable, se propondrán cuantas medidas se consideren pertinentes, dando traslado del correspondiente informe técnico al órgano municipal competente.

Restablecimiento de la legalidad urbanística

Art. 78. Ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad.—1. Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza, quedan sometidas a las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el presente Título, en todo aquello no previsto en la legislación autonómica en materia de suelo, espectáculos públicos y actividades recreativas y en el resto de la normativa sectorial vigente.

2. Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental y/o de protección del patrimonio histórico quedarán sujetas al régimen de disciplina que establezca la normativa específica en la materia.

Medidas de Restablecimiento sobre obras, usos y actividades

Obras y usos

Art. 79. Medidas de protección.—Las medidas de protección de la legalidad urbanística sobre obras, construcciones y usos ejecutados o en curso de ejecución, sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución, serán las previstas en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Actividades

Art. 80. *Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable.*—1. Cuando una actividad sujeta a control urbanístico municipal se realizase sin licencia urbanística o declaración responsable, o contraviniendo las medidas correctoras que se establezcan, conforme a lo establecido en la ordenanza, se ordenará, previo trámite de audiencia, su cese 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.

2. 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. 81. *Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con licencia.*—1. Cuando en una actividad con licencia concedida que habilite su funcionamiento, se pusiera de manifiesto su ejercicio con deficiencias, por desarrollarse con elementos o modificaciones no recogidas en su título habilitante o por ejercerse de manera distinta a lo concedido en la licencia, siempre que las mismas requieran la modificación de la licencia conforme al artículo 2, se requerirá al interesado por un plazo no superior a un mes para su subsanación.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la licencia.

2. Si el interesado no procede a subsanar las deficiencias en el plazo concedido, podrá adoptarse alguna de las siguientes medidas para el restablecimiento:

- a) Suspensión temporal de la licencia y cese simultáneo de la actividad, hasta tanto no proceda a la corrección de las mismas.
- b) Cese de los elementos o instalaciones, cuando los mismos no alteren las condiciones de repercusión ambiental de la actividad, sean individualizables y el ejercicio de la actividad sin los mismos sea viable.

Art. 82. *Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con el correspondiente título habilitante.*—En actividades ejercidas al amparo de una declaración responsable con control posterior de carácter favorable, cuando se ponga de manifiesto el incumplimiento de una o varias de las condiciones declaradas o su ejercicio con deficiencias, por contar con elementos o modificaciones no recogidas en el título habilitante, y que requieran su modificación conforme al artículo 2, se procederá del siguiente modo:

- a) En el caso de deficiencias o incumplimientos que no tengan carácter esencial, se requerirá al titular su subsanación en un plazo no superior a un mes.
Este requerimiento no afectará a la eficacia de la declaración responsable, pero si el interesado no procede a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución declarando la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación en los términos del artículo 80.
- b) En el caso de deficiencias o incumplimientos que tengan carácter esencial, conforme a lo recogido en el artículo 2 o cuando se esté llevando a cabo una actividad distinta a la declarada y que requiera modificación del título habilitante conforme a lo dispuesto en el citado artículo, se dictará resolución en los términos de los artículos 80 en la que acordará la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación, previo trámite de audiencia al interesado.

Art. 83. *Revocación de licencias de actividad y funcionamiento por incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fueron concedidas.*—El incumplimiento de los requisitos y condiciones en los que fueron concedidas las licencias de actividad o de funcionamiento, o de las prescripciones recogidas en las mismas, así como el ejercicio de una actividad distinta a la autorizada que requiera la modificación de la licencia, determinará su revocación, previo trámite de audiencia al interesado.

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

Régimen sancionador

Art. 84. *Infracciones.*—1. Tienen la consideración de infracciones administrativas las acciones y omisiones que vulneren las normas contenidas en la presente ordenanza y normativa aplicable, así como la desobediencia de los mandatos de la Administración municipal o sus agentes, dictados en aplicación de la misma.

2. Las infracciones administrativas relativas a actuaciones previstas en la presente ordenanza y norma de aplicación y las sanciones que a las mismas correspondan, serán las establecidas en la respectiva normativa sectorial y en defecto de norma legal que establezca otras diferentes, son las establecidas en el artículo siguiente.

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

Art. 85. *Tipificación de infracciones.*—1. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Las infracciones administrativas relativas a actuaciones reguladas en la presente ordenanza sometidas a declaración responsable se clasifican en leves, graves y muy graves.

3. Tienen la consideración de infracciones leves:

- a) Las acciones u omisiones tipificadas como infracciones graves, cuando por su escasa significación, trascendencia o perjuicio ocasionado a terceros no deban ser calificadas como tales.
- b) No encontrarse en el establecimiento el documento acreditativo de la declaración responsable o comunicación previa presentadas en forma, ó en su caso el documento de toma de conocimiento, o el resultado de la última inspección efectuada en el establecimiento.
- c) La modificación no sustancial de los establecimientos y sus instalaciones sin la correspondiente declaración responsable o comunicación previa presentada en forma.
- d) No haber formalizado cambio de titularidad de la declaración responsable por la persona que ejerce la actividad, en los supuestos procedentes.
- e) La no comunicación a la Administración competente de los datos requeridos por ésta dentro de los plazos establecidos al efecto.
- f) Cualquier incumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza y demás leyes y disposiciones reglamentarias a que se remita la misma o hayan servido de base para la presentación de la declaración responsable o comunicación previa, siempre que no resulten tipificados como infracciones muy graves o graves.

4. Se consideran infracciones graves:

- a) La dedicación de los establecimientos a actividades distintas de aquellas para las que se hubiesen declarado.
- b) La modificación sustancial de las condiciones técnicas de los establecimientos y sus instalaciones sin haber presentado la correspondiente declaración responsable o comunicación previa presentada en forma.
- c) La falta de aportación de la documentación a que se supedita la puesta en marcha de la actividad, en los casos en que ello sea necesario.
- d) El incumplimiento del requerimiento efectuado, encaminado a la ejecución de las medidas correctoras que se hayan fijado.
- e) El incumplimiento de las condiciones que sirvieron de base a la declaración responsable.
- f) No facilitar el acceso o la obstrucción a la actividad inspectora.
- g) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a declaración responsable presentada en forma, así como la falsedad, ocultación o manipulación de datos en el procedimiento de que se trate.
- h) La reiteración o reincidencia en la comisión de dos infracciones leves en el plazo de un año.

5. Tienen la consideración de infracciones muy graves, las siguientes:

- a) El incumplimiento de la orden de clausura, cese o prohibición de la actividad, previamente decretada por autoridad competente.

- b) El incumplimiento de una orden de precintado o retirada de determinadas instalaciones propias del establecimiento o actividad, previamente decretados por autoridad competente.
- c) La puesta en marcha o funcionamiento de establecimientos y/o actividades, careciendo de la correspondiente declaración responsable presentada en forma, cuando se produzcan situaciones de grave riesgo para los bienes o para la seguridad e integridad física de las personas.
- d) La modificación de las condiciones técnicas de los establecimientos sin haberse presentado previamente declaración responsable o comunicación previa en forma y con ello se produzcan situaciones de grave riesgo para los bienes o para la seguridad e integridad física de las personas.
- e) La reiteración o reincidencia en la comisión de dos faltas graves en el plazo de un año.

Art. 86. *Responsables de las infracciones.*—1. A los efectos de la tramitación de los procedimientos regulados en este título, tendrán la condición de responsables:

- a) Los promotores y constructores de las obras o instalaciones.
- b) Los titulares de las licencias municipales, y/o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos o quienes hayan suscrito la declaración responsable correspondientes.
- c) El propietario o, en su caso, el poseedor del suelo en el cual se haya realizado la actuación.

2. Las personas jurídicas serán responsables del coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que deriven de las actuaciones realizadas por sus órganos o agentes.

Asimismo, son responsables de las infracciones los técnicos que emitan la documentación técnica final, o emitan los certificados que se soliciten con motivo de garantizar que se han realizado las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento o que las actividades cumplen con la normativa que les es de aplicación.

3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza corresponda a varias personas conjuntamente, o cuando no fuera posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubieren intervenido en la realización de la infracción, responderán solidariamente de las infracciones que en su caso se cometan y de las sanciones que se impongan. En el caso de personas jurídicas, podrá exigirse subsidiariamente la responsabilidad a los administradores de aquellas, en los supuestos de extinción de su personalidad jurídica y en los casos en que se determine su insolvencia.

Art. 87. *Otras medidas sancionadoras.*—Sin perjuicio de las sanciones pecuniarias previstas, la corrección de las infracciones tipificadas en la presente ordenanza podrá llevar aparejadas las siguientes sanciones accesorias:

- a) Precintado o retirada de instalaciones no previstas en la declaración responsable o comunicación previa.
- b) Declarar como no presentada la declaración responsable o comunicación previa. En el caso de infracciones muy graves, las sanciones complementarias o accesorias no podrán imponerse por un plazo superior a un año. En el supuesto de infracciones graves no podrán imponerse por un plazo superior a 6 meses. La resolución que imponga estas sanciones determinará exacta y motivadamente el contenido y duración de las mismas.

Art. 88. *Ordenes de ejecución.*—1. En los casos en que obtenida la licencia o habiendo realizado la declaración responsable, la ejecución de las obras y/o el funcionamiento de la actividad o instalación no se adecue a las condiciones de la misma o a la normativa de aplicación, la autoridad competente podrá ordenar que se realicen las acciones u omisiones que se estimen convenientes.

En caso de que esta orden se incumpla o no se ponga en conocimiento de esta Administración la realización de las medidas requeridas, podrá dar lugar a la imposición de multas coercitivas sucesivas y ordenar la suspensión de la actividad o la paralización de las obras. Estas medidas se entienden independientes y distintas de la incoación de los procedimientos sancionadores que puedan instruirse, y de las medidas cautelares que puedan adoptarse.

2. En aquellos casos en que se determine que las deficiencias se concretan en una parte de la actividad u obra que sea fácilmente identificable y separable del resto de la mis-

ma, se ordenará sólo el cese y, en su caso, clausura de esta parte de la actividad o de la obra como medida menos restrictiva de la libertad individual, salvo que la misma resulte imprescindible para el adecuado funcionamiento de la actividad u obra en su conjunto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Facultades de la Junta de Gobierno

Se faculta a la Junta de Gobierno Local para aprobar las actualizaciones de los Anexos incluidos 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

Queda derogada la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanística, del Ayuntamiento de Alcalá de Henares publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el 22 de septiembre de 2018, número 227 y cuantas normas de igual rango se opongán a lo establecido en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Interpretación de la ordenanza

Corresponderá a la Junta de Gobierno Local, previos los informes técnicos y jurídicos que correspondan, la facultad de establecer criterios de desarrollo e interpretación de esta ordenanza, resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la misma y dictar las resoluciones complementarias necesarias.

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.

ANEXOS

ANEXO I

Actuaciones sujetas a licencia

1. La realización de actos de uso del suelo y edificación que requieran proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que no se encuentren entre las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

2. Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, cuando voluntariamente lo solicite el interesado.

3. Las actuaciones previstas en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de actividad comercial de la Comunidad de Madrid, que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del nivel de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.

4. Las actuaciones sobre edificaciones catalogadas que tengan carácter parcial y afecten, para alterarlos o modificarlos, a los elementos o partes objeto de protección.

5. Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

6. Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación autorizado.

7. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

8. Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

9. La implantación de usos y construcciones de carácter provisional.

10. Toda obra o instalación que se desarrolle sobre suelo de titularidad pública o sobre suelo de titularidad privada de uso público.

11. Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, en los casos que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

12. La instalación de torres de ascensores en el exterior de edificios construidos de uso residencial, carentes de instalación de ascensor o que dispongan de ascensor que no reúna las condiciones de accesibilidad, ocupando ámbitos de zona verde o de vía pública.

13. La implantación de actividades temporales en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad y en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.

14. Las actuaciones en edificios en situación de fuera de ordenación y las actuaciones posibles en infracciones urbanísticas que aún no cuenten con la resolución de su prescripción.

15. La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.

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

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

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

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

20. La implantación o modificación de actividades en el ámbito de aplicación de la Ley de Protección del Medio Ambiente, disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de la Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

21. La implantación o modificación de actividades de garajes aparcamientos comunitarios y piscinas de uso colectivo, excepto aparcamientos e instalaciones deportivas adscritas al uso residencial.

22. La implantación o modificación de actividades cuyos ocupantes están impedidos o tienen dificultades para evacuar de forma autónoma en casos de incendio y requieren asistencia o medidas suplementarias, tales como establecimientos sanitarios con hospitalización, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil, centros de ocio infantil, y centros de día de personas mayores.

23. Actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo intrínseco medio o alto solamente en los casos que ocupen locales de edificios de otro uso distinto al industrial.

24. De forma general, todas las actividades, que supongan un riesgo por motivos de seguridad, salubridad o protección de la salud de las personas y protección del medio ambiente.

25. La modificación sustancial de las actividades sujetas a licencia.

ANEXO II

Actuaciones sujetas a declaración responsable

Todas aquellas actuaciones no incluidas en el Anexo I, entre otras, y sin carácter excluyente, las siguientes:

1. Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

2. Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.

3. La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.

4. Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

5. Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

6. Los cerramientos de parcelas, obras y solares.

7. Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

8. La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

9. Los carteles publicitarios y otros elementos de publicidad asociados a la actividad.

10. Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

11. Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

12. La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.

13. La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano privado, que no sean de uso público.

14. Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

15. La instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.

16. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

ANEXO III
Actos no sujetos a título habilitante

Sin perjuicio de la necesaria autorización para la retirada de residuos o la ocupación de vía pública, no estarán sujetas a título habilitante urbanístico:

1. Obras de conservación y mantenimiento. Sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública:

Obras

En una única vivienda: obras de reparación, renovación, modificación o sustitución de acabados interiores como suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

- No impliquen la modificación sustancial de la vivienda.
- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes, especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones, ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- No se trate de edificaciones consideradas en fuera de ordenación.

En un único local: obras conservación y mantenimiento en un solo local, como la modificación o sustitución de suelos, techos y paredes, que no afectan a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, siempre y cuando se trate de un local en el que no se desarrolle ningún tipo de actividad (sin uso específico). Para cualquier otro tipo de obras y para el caso de que en el local se ejerza una actividad autorizada por el Ayuntamiento, para la ejecución de las obras se precisará de la formalización de declaración responsable urbanística o, en su caso, la obtención previa de la licencia para la modificación de las condiciones de la actividad.

2. Reparaciones parciales de paramentos exteriores de edificios: Reparaciones puntuales en fachadas que afecten a una única vivienda, balcones, elementos salientes, retejado puntual de cubiertas, ventanas (siempre que no modifiquen los colores y dimensiones de los huecos) y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios que afecten a una única vivienda. En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

Deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- No se precise la colocación de andamios, ni descuelgue vertical.
- No afecten a edificios incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos del PGOU, PEPCH, planes especiales de reforma interior y catálogo geográfico de bienes protegidos de la Comunidad de Madrid.
- No se trate de edificios considerados en fuera de ordenación.

3. Otras obras:

- Ajardinamiento, pavimentación.
- Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar.

ANEXO IV
Documentación necesaria para la solicitud de licencia urbanística

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:

1. Documentación común a todas las licencias.
 - Impreso normalizado debidamente cumplimentado y firmado.
 - Impresos de autoliquidación de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y, en su caso, de los demás tributos y exacciones que resultasen exigibles.
 - Identificación del titular de la actuación y, en su caso, de su representante.
 - Proyecto de edificación (básico y/o de ejecución), o en su caso documentación técnica de obras, suscrito por técnico competente. En caso de que el proyecto no precise visado, se acompañará documento acreditativo de la identidad y habilita-

- ción profesional del técnico autor del mismo. El contenido del proyecto deberá ajustarse a lo establecido en el Anejo I del CTE. Incluirá, de manera expresa, justificación de las condiciones de protección contra incendios.
- Certificado del autor del proyecto de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística y a la legislación sectorial aplicables.
 - Certificado de viabilidad geométrica, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.
 - Justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas en el CTE-DB-SUA, de acuerdo con el artículo 37 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
 - Estudio de gestión de residuos con el contenido mínimo que establece la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y justificación de la fianza depositada para responder de la correcta gestión de los mismos según lo establecido en el artículo número 9 de dicha Orden.
 - Justificación del cumplimiento de Ordenanzas Municipales.
2. Documentación adicional en caso de obras en Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica, que incluyan excavación del terreno.
 - Autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural u órgano competente de la Comunidad de Madrid.
 3. Documentación adicional en caso de obras sujetas a otras autorizaciones o concesiones administrativas (zonas con afección de carreteras, FFCC, vías pecuarias, etc.).
 - Autorizaciones del organismo/s competente/s conforme a lo establecido en la normativa sectorial aplicable.
 4. Documentación adicional en caso de obras que afecten a edificios protegidos o ubicados en entorno de monumento.
 - 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.
 - Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio en el ámbito del Casco Histórico.
 - Descripción fotográfica completa en color del edificio protegido en su conjunto y sus elementos más característicos; fachadas, cubiertas y espacios interiores.
 - Detalles constructivos de las soluciones propuestas en relación con los elementos objeto de protección, en particular fachadas y cubiertas.
 - Descripción de todas las instalaciones del edificio que tengan afección en la envolvente exterior de la edificación (chimeneas, ventilación, equipos de climatización, etc...), debiendo justificar su adecuada integración en la misma.
 - En edificios con protección estructural o superior, planteamiento estructural de la solución propuesta con indicación de detalles constructivos característicos.
 - En caso de intervenciones en entorno de monumento, justificación de integración de la propuesta en el entorno monumental.
 5. Documentación adicional en caso de obras de edificios de viviendas con protección pública (VPP).
 - Solicitud de calificación provisional de las viviendas al órgano competente de la Comunidad de Madrid.
 6. Documentación adicional en caso de obras con afección a arbolado existente.
 - Anexo firmado 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, que contendrá la siguiente documentación:
 - Plano actual de la vegetación, con informe de la situación previa a la obra con documentación fotográfica.

- Plano de ubicación a escala, acotando las dimensiones del elemento y las distancias y posición de los elementos relevantes del entorno.
 - Ficha de cada árbol en la que aparezca el número de árbol (que deberá coincidir con la numeración del árbol en el plano), que incluirá fotografía, nombre científico, diámetro de la base del tronco, las características y los motivos concretos para la solicitud de tala/poda/transplante y justificación de la misma, o en su caso, indicar que no se ve afectado por las obras.
 - Plano superponiendo la situación final u obra proyectada y el arbolado existente en la parcela en el momento de solicitar la licencia de obras. Se incluirán afecciones a arbolado adyacente a la obra.
 - En su caso, justificación del arbolado previsto en relación con las nuevas plazas de aparcamiento en superficie (artículo 7 de dicha Ley).
7. Documentación adicional en caso de obras con afección a la urbanización colindante a realizar en vía pública.
- Anexo de obras de urbanización a realizar en vía pública 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.
8. Documentación adicional en caso de actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental.
- Memoria medioambiental de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente o por la normativa específica medioambiental, según el tipo de procedimiento de intervención a la que esté sometida la actuación pretendida, según lo establecido en el artículo 44 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
 - Copia o acreditación de autorizaciones, comunicaciones o notificaciones ambientales de otras Administración Públicas, en caso de actuaciones sujetas a específicos regímenes jurídicos de protección medioambiental (control integrado de la contaminación, actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, compuestos orgánicos volátiles, vertidos, residuos o suelos contaminados) que así las exijan.
9. Documentación adicional en caso de actuaciones para la implantación de actividades.
- Proyecto técnico de instalaciones.
 - En el caso de que el proyecto no necesite visado, se acompañará documento acreditativo de la identidad y habilitación profesional del técnico autor del mismo.
 - Relación de maquinaria y potencia.
 - Justificación de cumplimiento del RITE.
 - Plan de autoprotección si procediera.
 - Memoria ambiental si procediera.
10. Documentación adicional en caso de obras de tipología residencial colectiva que incluyan garaje-aparcamiento comunitario.
- Anexo específico relativo al garaje-aparcamiento que incluya justificación descriptiva y gráfica de justificación de cumplimiento de:
 - CTE-DB-SI.
 - CTE-DB-SUA.
 - CTE-DB-HS-3.
 - Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
 - Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) en relación con la clasificación de locales con riesgo de incendio o explosión.
 - PGOU (situación de las salidas de evacuación de huecos, ventilación, dotación de aseos).
 - Ordenanza de protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos.
 - Ordenanzas Municipales de Policía y Buen Gobierno en sus artículos 111 y sucesivos del Libro III.

11. Documentación adicional en caso de obras de tipología residencial colectiva que incluyan piscinas comunitarias.
 - Anexo específico relativo a la piscina que incluya.
 - Justificación descriptiva y gráfica del cumplimiento del Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo.
 - Memoria descriptiva de la instalación, incluyendo maquinaria, redes (fontanería y saneamiento, ventilación...), sistema de depuración, medidas de accesibilidad...
 - Planos de implantación general, con indicación de superficies y cotas.
 - Planos de superficies y cotas de vasos.
 - Planos de superficies y cotas de aseos y/o vestuarios, cuartos de maquinaria e instalaciones.
 - Justificación descriptiva y gráfica del cumplimiento del CTE en sus documentos básicos SI y SUA.
 - Ordenanza de protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos.
12. Documentación en caso de modificación de licencia.
 - Memoria urbanística y descriptiva y planos del estado objeto de concesión de licencia y del estado previsto con la modificación a ejecutar.
 - Cualquier otro documento técnico que hubiera de ser modificado (arbolado, gestión de residuos, presupuesto...) presentando el documento objeto de concesión de licencia y el documento objeto de modificación de licencia e indicando de forma expresa que el resto de documentos se consideran válidos.
13. Documentación adicional para el establecimiento de cuantía de la garantía relativa a obras de reposición de urbanización adyacente.
 - Memoria explicativa y Reportaje fotográfico del entorno urbano adyacente a la finca objeto de actuación que incluirá estado de arbolado existente, aceras, vías de tránsito rodado, farolas... y, en general, cualquier otro elemento de mobiliario urbano.
 - La cuantía de la garantía se calculará en base a los Costes de Referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid vigente en cada momento en función de la tipología de Urbanización-plaza y de los metros cuadrados afectados.
14. Documentación adicional en caso de actuaciones en suelo público con Proyecto.
 - Si fuese necesario el corte de la calle o la ocupación de suelo público, adjuntar la solicitud correspondiente.
 - En caso de acometidas eléctricas y de otras compañías de servicios: autorización de la compañía de servicios a favor del titular de la licencia, documento que justifique la petición de suministro del servicio expedido por la compañía de servicios correspondiente y/o conformidad a la ejecución del interesado y autorización del beneficiario del servicio a la empresa instaladora, en caso de que dicha empresa sea la titular de la licencia.
 - Cuantos otros documentos sean necesarios para la definición de la actuación.
15. Documentación adicional en caso de actuaciones en suelo público sin proyecto.
 - Memoria técnica descriptiva de las obras a realizar.
 - Planos a una escala adecuada en los que quede bien definidos la ubicación y trabajos a realizar: Plano de Situación, Plano en planta con acotaciones; Plano de secciones transversales. Y cuantos sean necesarios para la definición clara de la actuación a realizar.
 - Presupuesto ejecución material estimado, con unidades y mediciones parciales, conforme a los planos presentados.
 - Plan de obra con la duración prevista de los trabajos.
 - 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.
 - Si fuese necesario el corte de la calle o la ocupación de suelo público, adjuntar la solicitud correspondiente.
 - En caso de acometidas eléctricas y de otras compañías de servicios: autorización de la compañía de servicios a favor del titular de la licencia, documento que jus-

tifique la petición de suministro del servicio expedido por la compañía de servicios correspondiente y/o conformidad a la ejecución del interesado y autorización del beneficiario del servicio a la empresa instaladora, en caso de que dicha empresa sea la titular de la licencia.

- Cuantos otros documentos sean necesarios para la definición de la actuación.

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 documentación contenida en el Anexo VI.

ANEXO V

Documentación necesaria para la tramitación de declaración responsable

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:

1. Documentación común a todas las Declaraciones Responsables:
 - Impreso normalizado de Declaración Responsable debidamente cumplimentado y firmado. Para la implantación de cualquier tipo de actividad con superficie útil de implantación superior a 300 m² la Declaración Responsable deberá estar firmada además de por el interesado por un técnico habilitado.
 - Identificación del titular de la actuación y, en su caso, de su representante.
 - Impresos de autoliquidación de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y, en su caso, de los demás tributos y exacciones que resultasen exigibles.
 - Objeto de la declaración responsable.
 - Dirección de la actuación, superficie de la parcela, vivienda, inmueble o local, con su referencia catastral.
 - Declaración expresa en la que se indique que la actuación no se realiza sobre un bien declarado Bien de Interés Cultural o catalogado por el planeamiento municipal con el nivel máximo de protección.
2. Documentación adicional en caso de obras sin proyecto:
 - Descripción suficiente de la actuación que se declara: La descripción incluirá las características técnicas de la actuación que quedará reflejada en la documentación técnica de obras que se presente. La documentación técnica de obras incluirá:
 - Título de la actuación.
 - Memoria urbanística, descriptiva y constructiva.
 - Justificación del cumplimiento de toda la normativa de aplicación a la actuación solicitada.
 - Justificación expresa de las condiciones de protección contra incendios.
 - Justificación expresa de las condiciones de accesibilidad.
 - Justificación de cumplimiento de ordenanzas municipales de aplicación.
 - Planos de arquitectura (emplazamiento, plantas, secciones, alzados).
 - Otros planos.
 - Presupuesto por capítulos.
 - Declaración de que la actuación cumple con la normativa urbanística y sectorial de aplicación, en especial la relativa a: seguridad contra incendios, condiciones higiénico sanitarias, protección del medio ambiente y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas en el CTE-DB-SUA de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
 - Estudio de gestión de residuos con el contenido mínimo que establece la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y justificación de la fianza depositada para responder de la correcta gestión de los mismos según lo establecido en el artículo número 9 de dicha Orden.
 - En caso de que la actuación se encuentre en entorno de monumento (artículo 19.1 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), declara-

- ción de que dispone de autorización de la Comisión Local de Patrimonio de Alcalá de Henares en relación con la actuación propuesta.
- En caso de obras sujetas a otras autorizaciones o concesiones administrativas (zonas con afección de carreteras, FFCC, vías pecuarias, etc.), autorizaciones del organismo/s competente/s conforme a lo establecido en la normativa sectorial aplicable.
 - En caso de obras en Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica, que incluyan excavación del terreno, autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural u órgano competente de la Comunidad de Madrid.
 - En su caso de obras con afección a arbolado existente, la documentación prevista en el Anexo IV.6.
 - Indicación de plazos previstos para la actuación declarada, con indicación de la naturaleza de la actuación (implantación de actividad, modificación de actividad con/sin obras, obras sin actividad...).
3. Documentación adicional en caso de obras con proyecto:
- En caso de obras asociadas a actividades incluidas en las Leyes 2/2012 y 12/2012 que requieran proyecto según la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, se aportará la documentación indicada en el Anexo IV.
4. Documentación para el inicio y la finalización de la actuación.
- En el caso de actuaciones que requieren presentación de proyecto técnico de obras de edificación de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación se presentará la documentación indicada en el Anexo VI para el inicio de la actuación y la que proceda según la actuación según el Anexo VII y VIII para la finalización de la misma.
 - En el resto de actuaciones, se presentará certificado de finalización de la actuación firmado por el autor de la documentación acompañado de: Presupuesto o declaración del coste real y efectivo de la actuación terminada, acompañada de los documentos necesarios para acreditarlo; en su caso, declaración complementaria del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
5. Documentación adicional en caso de implantación de actividad con proyecto de actividad.
- Proyecto técnico de instalaciones.
 - Certificado final de dirección técnica de las obras ejecutadas comprendidas en el Proyecto de instalaciones, firmado por técnico competente y visados, en su caso, por el Colegio Oficial correspondiente cuando el visado sea obligatorio, acreditativo de la realización de las mismas conforme al proyecto, en el que se refleje que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto, presentado, 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 los favorables de funcionamiento.
 - Relación de maquinaria y potencia.
 - Justificación de cumplimiento de ordenanzas municipales.
 - Justificación de la normativa de incendios.
 - Justificación de las condiciones de accesibilidad.
 - Justificación de cumplimiento de RITE.
 - Planos.
 - Plan de autoprotección si procediera.
 - Memoria ambiental si procediera.
 - Otras autorizaciones administrativas preceptivas por legislación o reglamentación.
6. Documentación adicional en caso de implantación de actividad con memoria de actividad.
- Memoria descriptiva.
 - Relación de maquinaria y potencia nominal.
 - Justificación de cumplimiento de RITE, Código Técnico de la Edificación en sus documentos básicos SI y SUA y ordenanzas municipales.
 - Planos.
 - Otras autorizaciones administrativas preceptivas por legislación o reglamentación.

7. Documentación adicional en caso de instalación de Grúas.
 - Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, conforme a RD 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. En caso de grúas autodesplegables de tipo monobloc cuyo momento nominal esté comprendido entre 15 kN.m y 170 kN.m, el proyecto de instalación podrá ser sustituido por un certificado de instalación emitido y firmado por el Técnico titulado competente de la empresa instaladora.
 - Plano de emplazamiento de la grúa en el interior del solar con indicación del radio de giro y barrido de la misma.
 - Justificación del emplazamiento. En caso de imposibilidad técnica de ubicación de ubicación de la grúa en el interior del solar, deberá justificarse dicha imposibilidad mediante certificado técnico, acompañado de plano acotado del emplazamiento de la grúa en la vía pública indicando la superficie a ocupar (largo × ancho) y la posible afección al tráfico rodado y/o peatonal.
 - Hoja de encargo de la Dirección de Ejecución de la Instalación visada o acompañada de Certificado de Habilitación Colegial. Firmada por el Promotor y el Técnico que asume la Dirección de Ejecución.
 - Puesta en funcionamiento ante la C. M. Copia de la solicitud de la puesta en funcionamiento ante el organismo competente de la Comunidad de Madrid.
 - 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 por una cuantía mínima de trescientos mil euros (300.000 euros). Dicha certificación deberá expresar el período 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.
8. Documentación adicional en caso de agrupación de terrenos.
 - Se deberá aportar la documentación exigida en el Anexo IX correspondiente a las licencias de parcelación.
9. Documentación adicional en caso de Declaración Responsable de Funcionamiento LEPAR.
 - Se deberá aportar la documentación exigida en el Anexo VIII correspondiente a las licencias de funcionamiento.
10. Documentación adicional en caso de instalación carteleras y/o vallas publicitarias en suelo privado.
 - Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por su colegio profesional, con anejo de cálculo que garantice la estabilidad al vuelco.
 - Dirección facultativa, visada por el colegio profesional correspondiente.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Autorizaciones de la Administración Central o Autónoma que, en su caso, fueran necesarias.
 - Autorización escrita del propietario del emplazamiento, número del documento nacional de identidad, dirección y teléfono.
 - Autorizaciones de personas afectadas cuando sean exigibles.
 - Coordenadas UTM.
 - Seguro de responsabilidad civil.
11. Documentación adicional en caso de obras demolición.
 - Proyecto de Ejecución suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional.
 - En caso de intervención en áreas arqueológicas protegidas será necesaria la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico

(artículo 30 Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid), así como el resto de autorizaciones que en su caso fueran necesarias (Carreteras, ferrovía ...).

12. Documentación adicional en caso de autorización administrativa de división/agregación de fincas registrales dentro de la misma parcela.

- Documentación Técnico suscrito por técnico competente que describa las fincas originarias y las resultantes con indicación de datos registrales, superficies, linderos y distribución.
- Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (copia que podrá obtener de la oficina Virtual del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria).
- Título que describa la finca/as inicial/les.
- Certificado de dominio y estado de cargas de las fincas afectadas expedido por el correspondiente Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura de propiedad.
- Cédula urbanística de la finca matriz y de las fincas resultantes.
- Planos georreferenciados en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del catastro.

ANEXO VI

Documentación necesaria para el inicio de las obras

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:

- Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes, incluidas, en su caso, las del coordinador en materia de seguridad y salud de la obra.
- Certificación suscrita por el técnico autor en la que se identifique el proyecto de ejecución elaborado con indicación de su número de expediente de visado y en la que se haga constar que el mismo desarrolla el proyecto básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un Proyecto diferente al inicialmente autorizado, incluyendo según proceda Estudio Básico de Seguridad y Salud o Estudio de Seguridad y Salud.
- En su caso, certificación suscrita por el técnico autor en las que se identifique el proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente de acuerdo con el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, realizado de acuerdo con la normativa aplicable.
- Acta de replanteo, en el caso de obras de nueva edificación o en suelo público.

ANEXO VII

Documentación necesaria para la primera ocupación de las edificaciones

La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud 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. Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación.

1. Documentación común:
 - Impreso normalizado debidamente cumplimentado y firmado.
 - Impreso de autoliquidación de las tasas correspondientes.
 - Certificado final de obra expedida por la dirección de las obras y 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 conforme a su destino urbanístico.
 - Hoja resumen del presupuesto final visado.

- Libro del edificio con los requisitos exigidos en la normativa reguladora de este documento y que refleje la obra realmente ejecutada.
 - 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.
 - Certificado de eficiencia energética, en su caso.
 - Certificado de la realización de red separativa de saneamiento y sus conexiones con la red municipal de saneamiento. Se aportarán planos as-built de las conexiones ejecutadas de abastecimiento y saneamiento a las redes municipales.
2. Documentación adicional en caso de obras de edificios de viviendas con protección pública (VPP).
- Acreditación, en caso de viviendas con algún régimen de protección oficial, de haber obtenido la calificación definitiva de viviendas de protección pública ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
3. Documentación adicional en caso de obras residenciales que incluyan piscinas comunitarias según el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo.
- Certificado de instalación eléctrica en Baja Tensión.
4. Documentación adicional en caso de obras residenciales que incluyan garaje aparcamiento de uso comunitario:
- Registro de puesta en servicio de instalación de PCI en establecimientos no industriales (incluirá la instalación de control de humo de incendios).
 - Certificado de instalación eléctrica en Baja Tensión (incluirá Servicio Complementario Garaje).
 - Certificación por técnico competente en el que se indique que la instalación de detección de CO es conforme al Código Técnico de la Edificación y al PGOU de Alcalá de Henares.
 - Justificación, incluyendo mediciones, de cumplimiento de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos de Alcalá de Henares.
 - Certificación de conformidad CE de las puertas de acceso de vehículos.

ANEXO VIII

Documentación necesaria para la licencia de funcionamiento

- Documentos del solicitante y/o representante.
- Impreso de autoliquidación de las tasas correspondientes.
- Instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- 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 de las obras ejecutadas comprendidas en el Proyecto de instalaciones, firmado por técnico competente y visados, en su caso, por el Colegio Oficial correspondiente cuando el visado sea obligatorio, acreditativo de la realización de las mismas conforme al proyecto, en el que se refleje que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto aprobado, 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 los favorables de funcionamiento.
- 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, desinsectación, 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.

- Declaración Jurada 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.

Para actividades incluidas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid):

- Plan de autoprotección, para aquellas actividades que estén obligadas a su presentación, según la legislación vigente, o justificante de no ser de aplicación.
- Seguro de responsabilidad civil e incendio del local sin franquicia así como justificante de pago actualizado de la póliza.
- Certificado final de dirección técnica de las obras ejecutadas comprendidas en el Proyecto de instalaciones, firmado por técnico competente y visados, en su caso, por el Colegio Oficial correspondiente cuando el visado sea obligatorio, acreditativo de la realización de las mismas conforme al proyecto, en el que se refleje que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto aprobado, 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 los favorables de funcionamiento.
- 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, desinsectación, 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 identificativo (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.

ANEXO IX

Documentación necesaria para la solicitud de licencia de parcelación

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 parcelación, se acompañará la siguiente documentación:

- En el caso de que la persona física/jurídica que presenta la Licencia de Parcelación sea distinta del titular registral de las fincas que se pretende parcelar, deberá aportarse autorización o consentimiento expreso del titular registral para formular la solicitud de licencia.
- En caso de actuar a través de sociedad mercantil, se deberá acreditar, por cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna, de la representación que ostenta el interesado o representante, en su caso, en dicha sociedad.
- Impreso de autoliquidación de las tasas correspondientes.
- Proyecto técnico, suscrito por técnico competente y por el solicitante de la licencia de parcelación, que incluya:
 - Identificación de los agentes: Propiedad, representante, proyectista, otros técnicos intervinientes. Deberá aportarse certificado de habilitación profesional del autor del proyecto emitido por el Colegio oficial correspondiente.
 - Información previa: Antecedentes urbanísticos y de planeamiento que resulten de aplicación, información sobre las licencias de parcelación o edificación previamente otorgadas sobre la finca objeto de parcelación, indicando fecha de

concesión de la licencia y tipo de licencia. Datos del emplazamiento con indicación de la referencia catastral. Motivación y objeto de la parcelación.

- Descripción de cada una de las fincas matrices aportadas, que deberá ser transcripción literal de la descripción Registral, tal y como figure en el Registro de la Propiedad, haciendo constar: superficie, configuración y geometría, descripción de linderos, edificaciones existentes, en su caso, cargas de urbanización y demás datos registrales de las mismas.
- Descripción técnica: En caso de que exista discrepancia entre la descripción registral, catastral o real de las fincas, se hará constar en la descripción aquellos datos actualizados conforme a la realidad existente, como superficie, configuración y geometría, descripción de linderos, edificaciones existentes, y demás datos registrales objeto de discrepancia. Justificación de la descripción técnica mediante levantamiento topográfico, que deberá estar realizado y firmado por técnico competente, e incluirá, además del plano: la georreferenciación y las coordenadas de los vértices que definen la geometría de la finca.
- Descripción de las parcelas resultantes ajustadas a planeamiento, indicando: su situación, configuración y geometría, superficie, descripción de linderos, cargas de urbanización, si se mantienen o no las edificaciones existentes en las fincas matrices (sin perjuicio de la tramitación del título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente) y demás datos urbanísticos que se describan en las fincas matrices.
- Justificación descriptiva y gráfica de que las parcelas resultantes son adecuadas para el uso que el plan les asigna y que estas son aptas para la edificación y para materializar la edificabilidad asignada. Si sobre las parcelas resultantes se mantienen las edificaciones existentes deberá justificarse que las mismas cumplen con las condiciones particulares para ellas establecidas en la normativa.
- Anexo a memoria: Nota simple del Registro de la Propiedad de cada una de las fincas registrales donde conste la descripción literal de la misma, en su caso, actualizada, o con aportación de la escritura de compraventa.
- Plano de situación: A escala adecuada, señalando las fincas objeto de parcelación.
- Plano de fincas matrices: Debidamente acotado, superficiado y georreferenciado (relación de coordenadas planas de los vértices que habrán de quedar debidamente identificados en dicho plano). Se acotarán los linderos e indicarán superficies, anchos de calles colindantes y las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, en su caso.
- Plano de las fincas resultantes: Debidamente acotado, superficiado y georreferenciado (relación de coordenadas planas de los vértices que habrán de quedar debidamente identificados en dicho plano), incluyendo en su caso, la representación de las edificaciones existentes que se mantengan con indicación de las coordenadas de sus vértices.

ANEXO X

Documentación necesaria para las comunicaciones

1. Documentación común a todas las comunicaciones:
 - Impreso normalizado cumplimentado y firmado.
 - Acreditación de la representación, en su caso.
 - Documento justificativo del abono mediante autoliquidación de la tasa por la prestación de servicios urbanísticos. (El pago no puede realizarse mediante transferencia bancaria).
 - Título de disponibilidad del local o contrato de arrendamiento.
 - Contrato de mantenimiento de instalaciones de extinción de incendios.

Documentación adicional para comunicaciones de subrogación:

- Documento de cesión del título habilitante suscrito por el titular cedente y el cesionario.

Documentación adicional para comunicaciones de cambio de denominación social:

- Documento notarial de transformación de Sociedad y/o cambio de denominación.

Documentación adicional para actividades LEPAR:

- Seguro de responsabilidad civil e incendio del local sin franquicia, así como justificante de pago actualizado.
 - Ficha técnica del local o establecimiento, según modelo Anexo III Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo LEPAR.
 - Plan de autoprotección en vigor o justificante de no ser de aplicación.
2. Comunicación para cese de actividades: Se podrá presentar en una solicitud genérica donde se hará constar la actividad, dirección y titular o titulares que cesan en la actividad.

ANEXO XI

Actividades que necesitan memoria de actividad o proyecto de actividad

Memoria de actividad

Deberán presentar “Memoria de Actividad” las actividades que por su naturaleza, carácter y condiciones de funcionamiento no pueden previsiblemente producir molestias, afectar a las normales condiciones de salubridad e higiene, o implicar daños o riesgos graves a personas, bienes públicos o privados, y siempre que el emplazamiento sea adecuado y no se superen los límites siguientes:

1. Inexistencia de locales de riesgo especial conforme a la normativa de protección contra incendios en vigor.
2. Potencia instalada/generada inferior a 10 KW, exceptuando los sistemas de climatización/calefacción.
3. Potencia de los sistemas de climatización inferior a 9.000 frigorías/hora y 25.000 KCal/hora, para frío y calor respectivamente.
4. Inexistencia de instalaciones radioactivas de cualquier categoría.

Proyecto de actividad

Deberán presentar “Proyecto de Actividad” las actividades que se incluyen dentro de alguno los supuestos siguientes:

1. Que la actividad no esté incluida dentro de las que se pueda tramitar con memoria de actividad.
2. Que la actividad esté incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
3. Que la actividad esté sujeta a cualquier procedimiento ambiental.
4. Las siguientes actividades:
 - Garaje-Aparcamiento de superficie útil superior a 100 m², y en todo caso para los robotizados.
 - Piscinas.
5. Actividades que en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE DB SI), si se da alguno de los siguientes supuestos:
 - 5.1. Que la actividad requiera una segunda salida conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes, excepto que esta se contemple entre las condiciones de evacuación y seguridad previstas para el local o edificio y no se alteren las condiciones básicas de prevención de incendios previstas para los mismos.
 - 5.2. Aquellas con ocupantes incapaces de cuidarse por sí mismos o que precisen ayuda para la evacuación, como aquellas incluyan zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil, centros de ocio y recreo infantil y demás actividades definidas en el CTE DB SI como uso hospitalario.
 - 5.3. En los casos en que se requiere instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control durante la evacuación de los ocupantes, de forma que ésta se pueda llevar a cabo en condiciones de seguridad, conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes.
6. Que la actividad precise plan de autoprotección.
7. Establecimientos industriales.

8. Actividades sometidas a autorización previa (licencia).
9. Cualesquiera otras actividades que precisen para su implantación un proyecto o documento técnico de acuerdo con la normativa sectorial, siempre que el proyecto o el documento deban ser tenidos en cuenta para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como por ejemplo actividades que requieran proyecto eléctrico (Pública concurrencia según REBT...), o con potencia superior a 70KW según RITE.

ANEXO XII

Alineación oficial

1. Documentación general: Plano a escala 1:500, realizado sobre Cartografía del Ayuntamiento en el que se señalen la forma y superficie de la parcela y parcelas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal.
2. Documentación adicional cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad:
 - Levantamiento topográfico de la parcela suscrito por técnico competente.
 - Formato de la documentación:
 - Se presentarán copias de los planos incluidos en los apartados anteriores en formato digital vectorial en archivo con extensión dwg. Deberán estar elaborados en el Sistema de Coordenadas ETRS 89- UTM Huso 30.

ANEXO XIII

Criterios para consideración de obras según ley de Ordenación de la edificación

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

Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

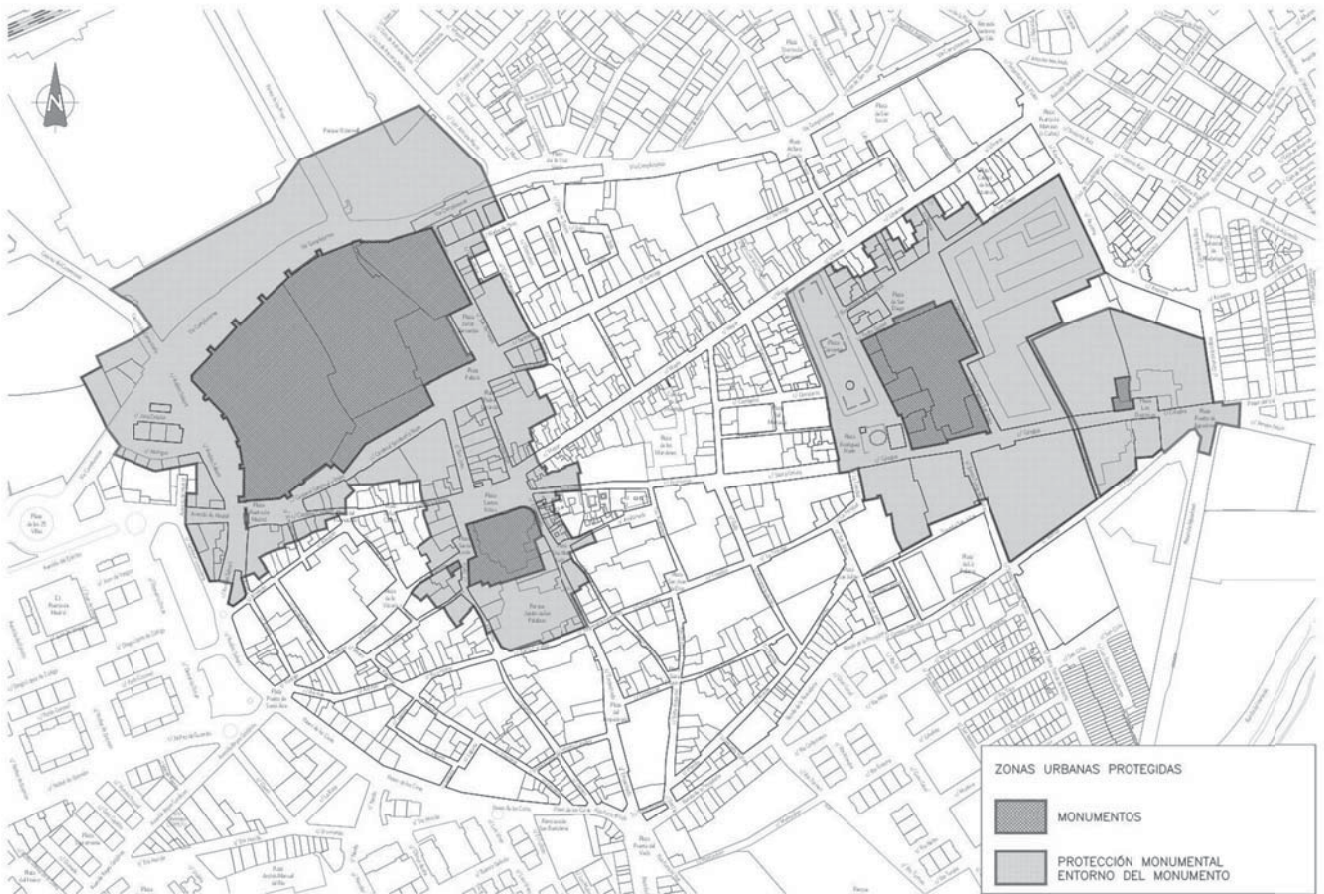
- A) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- B) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- C) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Se incluye a continuación, a título orientativo, listado no limitativo de obras que requieren proyecto:

- A) Obras incluidas en epígrafe A de la Ley de Ordenación de la Edificación:
 - Obras de nueva planta y sustitución de edificaciones.
 - Obras de construcción de naves industriales.
- B.1) Obras incluidas en epígrafe B de la LOE que tengan carácter de intervención total:
 - Obras de reconstrucción y recuperación tipológica.
 - Restauración general: cuando afecte a la totalidad del edificio, a la estructura del mismo o se trate de la recuperación de la disposición y ritmos originales de los huecos de toda la fachada.
 - Consolidación general: en todos los casos.
 - Reestructuración general y parcial: en todos los casos.
 - Obras exteriores que incluyan la modificación de las líneas compositivas del edificio (impostas, cornisas, organización, tamaño y ritmo de los huecos de toda la fachada, salientes y vuelos autorizados por encima de planta baja), la modificación del material de revestimiento de toda la fachada,

la sustitución de la carpintería del edificio en toda la fachada (cuando se modifique el material, color o despiece existente).

- B.2) Obras incluidas en epígrafe B de la LOE que no tengan carácter de intervención total:
- Que afecten a la composición general exterior:
 - Modificación de huecos de fachada que afecten a más del 20 por 100 de la fachada. Se exceptúan de este apartado los edificios que cuenten con algún tipo de protección.
 - Recuperación de disposición y ritmos originales de los huecos de fachada.
 - Reestructuración: escaleras e instalación de ascensores que afecten a la fachada exterior.
 - Exteriores: instalación de marquesinas y la realización de pantallas acústicas y encapsulamiento de instalaciones cuando supongan una afección estructural al edificio y/o sean visibles desde la vía pública.
 - Que afecten a la volumetría:
 - Obras de ampliación: en todos los casos, salvo las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta (casetas de vigilancia, pérgolas, etc).
 - Que afecten al sistema estructural:
 - Consolidación: en todos los casos.
 - Reestructuración: parcial.
 - Toda actuación que suponga incremento de las cargas del edificio.
 - Que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio:
 - Con cualquier obra que se realice, o incluso sin obras. A este respecto hay que aclarar que los usos son los usos urbanísticos. Quedan excluidos de este apartado los cambios de uso de local a vivienda en edificios de uso característico residencial.
- C) Obras incluidas en epígrafe C de la LOE en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección:
- Con carácter de intervención total:
 - Restauración, conservación, rehabilitación y exteriores cuando tengan carácter general.
 - Con carácter parcial:
 - Restauración de elementos objeto de protección.
 - Recuperación de cornisas y aleros del edificio y la reposición de las molduras y ornamentos suprimidos en intervenciones anteriores en edificios que cuenten con protección en cualquiera de los instrumentos de planeamiento vigentes.
 - Obra de consolidación parcial.
 - Obra de reestructuración parcial.
 - Obras de acondicionamiento parcial.
 - Obras de conservación que afecten a más del 20 por 100 del elemento protegido o se modifiquen los materiales originales. Se exceptúan de este apartado las pinturas completas de fachadas sin modificación de material y color y las actuaciones que no tengan carácter de obra como la limpieza de fachadas y cubiertas.
 - Acondicionamiento de espacios libres de parcela que cuenten con protección.
 - Modificación de huecos, ritmo compositivo, carpinterías, defensas y otros elementos de fachadas. Se exceptúa la modificación de cierres, capialzados, toldos o la instalación de rótulos de publicidad e identificación de locales.
 - Demoliciones parciales.
 - Cerramientos de parcela en el Casco Histórico”.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ALCALÁ DE HENARES
PROTECCIÓN MONUMENTAL ENTORNO DEL MONUMENTO

Escala: 1/4.000 Noviembre 2.021



BIEN OBJETO DE DECLARACIÓN: ERMITA DE SAN ISIDRO LABRADOR EN ALCALÁ DE HENARES
 PROTECCIÓN MONUMENTAL ENTORNO DE MONUMENTO Escala: 1/2.000 Noviembre 2.021

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Alcalá de Henares, a 27 de abril de 2022.—El secretario general del Pleno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(03/8.531/22)

