

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46

LAS ROZAS DE MADRID

URBANISMO

Acuerdo del Pleno de 31 de julio de 2023, del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, por el que se aprueba definitivamente la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Declaraciones Responsables de Actuaciones Urbanísticas.

Aprobada definitivamente la Ordenanza municipal reguladora de Ordenanza de Tramitación de Licencias y Declaraciones Responsables de Actuaciones Urbanísticas, por Acuerdo del Pleno de fecha 31 de julio de 2023, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 56 del Texto Refundido de Régimen Local, se procede a su publicación:

ORDENANZA DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid disponía de una Ordenanza Reguladora del Ejercicio de Actividades Sujetas a Declaración Responsable y Comunicación aprobada en el 2019, como consecuencia de los nuevos medios de intervención que otorgaban mayor flexibilidad y simplificación introducidos principalmente a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y mediante la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifican diversas leyes para su adaptación, entre las que cabe destacar la modificación del artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, al objeto de someter los actos de control preventivo en el ámbito municipal a las prescripciones de la Directiva de Servicios 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el mercado interior.

En la Comunidad de Madrid, este proceso de transposición comenzó con la aprobación de Ley 1/2008, de 26 de junio de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid, así como de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Sin embargo, la modificación normativa más importante en este sentido fue la realizada con la aprobación de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de la Comunidad de Madrid de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en la que se recogen las modificaciones legislativas precisas para la adaptación de la normativa autonómica a la Directiva comunitaria. Dentro de este marco, la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid sustituyó la licencia urbanística por la declaración responsable del titular como habilitación para la ejecución de las obras necesarias para la implantación y ejercicio de cualquier actividad de las enumeradas en su anexo.

Si estas medidas de flexibilización habían avanzado en materia de actividades económicas y se habían realizado procedimientos más adecuados para este objeto, en la práctica administrativa se habría diferenciado del resto de actuaciones urbanísticas del uso del suelo y edificación. Para su adaptación a la legislación básica estatal y a la línea liberalizadora marcada por la Comunidad de Madrid, se aprobó inicialmente la Ley 1/2020 de 8 de octubre, por la que se ve modificada la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y la reactivación urbanística, y la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, reconduciendo y homogeneizando la utilización de la intervención previa municipal. En esta norma se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones urbanísticas que, por su alcance y naturaleza, tienen un menor impacto, sustituyendo el control de la técnica autorizatoria por una intervención administrativa de control posterior, suponiendo una reducción de gran número de licencias urbanísticas existentes y su sustitución por un sistema de intervención administrativa posterior.

Esta nueva regulación de los medios de intervención urbanística hace pertinente la aprobación de una única ordenanza municipal que regule la intervención municipal, tanto el control previo como el posterior, y tanto de actuaciones urbanísticas del uso del suelo y edificaciones como de actividades económicas. De modo congruente, recientemente esta Corporación ha aprobado la unificación de las ordenanzas fiscales reguladoras de los servicios urbanísticos, tanto del uso y edificaciones como de actividades, bajo la misma finalidad y objetivo, a saber, la flexibilización y simplificación de los medios de intervención municipal en un grado compatible con la seguridad jurídica y el ordenamiento territorial y urbanístico.

Con estos precedentes, la ordenanza elaborada recoge como título habilitante urbanístico predominante la declaración responsable frente a la licencia, que se reserva para los supuestos previstos en la legislación estatal y para algún otro de tal alcance y naturaleza, tiene un impacto susceptible de control previo conforme dispone la normativa autonómica. Incluye aspectos relativos al régimen jurídico de las licencias urbanísticas y de las declaraciones responsables, así como los supuestos de sujeción en cada caso y las actuaciones urbanísticas no necesitadas de ningún título habilitante urbanístico para su realización. Y tiene como objetivos principales eliminar la complejidad y dispersión normativa, reducir y simplificar los procedimientos de comprobación, establecer un régimen gradual de actuaciones permisibles en edificios fuera de ordenación compatible de conformidad con la normativa aplicable, impulsar la utilización de las nuevas tecnologías para hacer efectivas las previsiones sobre tramitación electrónica y regular los procedimientos de disciplina urbanística.

En los anexos de la ordenanza se configuran la información y documentación necesaria para la obtención de los títulos habilitantes urbanísticos con la finalidad de favorecer un marco seguro, claro y de certidumbre que facilite el conocimiento y comprensión de los administrados de acuerdo con los principios de buena regulación.

En definitiva, con la presente ordenanza se da cumplimiento y se integra la normativa autonómica en materia de intervención municipal en los actos de usos del suelo y edificación, mediante la actualización de los procedimientos de intervención administrativa en esta materia, lo que previsiblemente permitirá una mayor eficiencia en la gestión de los procedimientos y podrá mejorar la calidad de este servicio.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.—1. La ordenanza regula el régimen jurídico de la licencia y de la declaración responsable como medios de intervención urbanística municipal en el término municipal, así como la comprobación del cumplimiento y mantenimiento de los requisitos establecidos para las distintas actuaciones.

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

3. Se define título habilitante urbanístico como la licencia o declaración responsable que faculta para la ejecución de una actuación urbanística.

Art. 2. Ámbito de aplicación.—Quedan incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza las actuaciones urbanísticas realizadas en el término municipal de Las Rozas de Madrid por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Art. 3. Actuaciones urbanísticas no sujetas a intervención por licencia o declaración responsable.—1. No estarán sujetas a los medios de intervención urbanística regulados en la ordenanza:

- a) Las actuaciones que así se determinen en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) Las obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, o de las zonas comunes de edificios de uso residencial, cuando no estén protegidos arquitectónicamente y no sea exigible el informe previo del órgano competente de acuerdo en materia de protección de patrimonio histórico. A título enunciativo, que no limitativo, las señaladas en el Anexo X.
- c) La renovación de instalaciones o parte de estas cuando las nuevas cumplan con las mismas exigencias urbanísticas o ambientales, ocupen la misma posición, similares dimensiones y dispongan del correspondiente título habilitante.

- d) El cambio de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales que dispongan de título habilitante por otra actividad compatible urbanísticamente, que requiera de las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad, y siempre que las obras precisas para su implantación se limiten a las señaladas en el apartado b). Estos cambios de actividad no estarán sujetos a intervención urbanística salvo si las actividades están incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- e) Actuaciones provisionales de apuntalamiento en situaciones de peligro grave e inminente.
- f) Limpieza de solar o parcela.
- g) Los actos promovidos por la Administración General del Estado o por la Comunidad de Madrid no sujetos a intervención, conforme a la legislación en materia de suelo, y las obras de interés público excluidas de control urbanístico municipal por la legislación sectorial.
- h) La realización de eventos de promoción comercial que tengan lugar en establecimientos, locales o recintos que cuenten con los correspondientes títulos habilitantes, con expresa consignación de su posibilidad, no alteren sus condiciones de autorización, no excedan su aforo y dispongan de la cobertura del seguro de riesgos de incendio y responsabilidad civil derivado de esa actividad eventual desarrollada.

2. La no sujeción a intervención municipal urbanística de estas actuaciones no eximirá de la obligación a los productores de residuos de construcción y demolición que se generen a disponer de la documentación que acredite la correcta gestión de sus residuos.

Art. 4. Alcance del control de legalidad por parte del Ayuntamiento en los medios de intervención urbanística.—1. El control de legalidad por parte del Ayuntamiento se circunscribirá a verificar la conformidad o no de la actuación con la normativa urbanística, así como la integridad formal, la suficiencia legal del proyecto técnico y la habilitación legal del autor o los autores de los proyectos, sin perjuicio de la comprobación material por los servicios técnicos mediante la inspección y comprobación urbanística.

2. En ningún caso la intervención municipal controlará la ejecución material de las actuaciones, ni los aspectos técnicos relativos a la estabilidad y seguridad estructural de las construcciones, la calidad de los elementos, materiales empleados o aspectos análogos relativos al proceso y a las exigencias básicas de calidad de las edificaciones e instalaciones.

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

4. Las licencias urbanísticas y actos de conformidad se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigente en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

Art. 5. Efectos de los títulos habilitantes urbanísticos.—Los títulos habilitantes urbanísticos producirán los siguientes efectos:

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

Art. 6. Eficacia temporal de los títulos habilitantes.—1. Las actuaciones amparadas en una licencia se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por el plazo indicado en las normas urbanísticas de aplicación.

Las actuaciones amparadas en una declaración responsable se iniciarán y finalizarán en el plazo previsto en la declaración. De no contener la declaración responsable indicación

expresa sobre estos, deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación completa.

2. Los plazos de ejecución de los títulos habilitantes urbanísticos podrán prorrogarse a instancia del titular del medio de intervención urbanística. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo establecido en la normativa de aplicación, siempre que se solicite antes de la finalización de dicho plazo.

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

4. Los títulos habilitantes urbanísticos perderán su eficacia por alguna de las siguientes causas:

- a) Resolución de la Administración municipal por la que se declare la aceptación de la renuncia comunicada por el titular del medio de intervención o su desistimiento.
- b) Revocación o anulación.
- c) Resolución de la Administración municipal por la que se declare, de oficio o a instancia de parte, la extinción de la eficacia de la declaración responsable.
- d) Caducidad de la licencia. Se podrá declarar la caducidad de las licencias, de oficio o a instancia de parte mediante resolución expresa y previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:
 - 1.º Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o no se hubiera terminado la ejecución de las obras en el plazo aplicable otorgado, por causa imputable a su titular. El cómputo del plazo comenzará el día siguiente de la recepción de la notificación de la licencia.
 - 2.º 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 por causa imputable a su titular.
 - 3.º Cuando el funcionamiento de una actividad fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa imputable a su titular.
 - 4.º Cuando una obra amparada por licencia se interrumpa por un periodo superior a tres meses por causa imputable a su titular.

5. La resolución que declare la extinción de los efectos del título habilitante urbanístico determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras o ejercer la actividad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento que resulten necesarios, de los cuales, se dará cuenta al ayuntamiento para su control.

6. La eficacia de la licencia urbanística o declaración responsable en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas quedará suspendida en los supuestos de sanciones ejecutivas de suspensión de actividades o de clausura de locales durante el periodo de cumplimiento de estas, en los términos establecidos en la legislación normativa autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Art. 7. Modificación de los títulos habilitantes urbanísticos.—1. Requerirán modificación de la licencia o declaración responsable las alteraciones o variaciones significativas que modifiquen las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y salubridad, las condiciones de volumen y forma, de posición y ocupación del edificio en la parcela, la edificabilidad, superficie del local, superficie destinada a uso público y a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente.

2. En el supuesto de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas se considerará modificación de licencia urbanística o declaración responsable el cambio de epígrafe de actividad de las indicadas en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, el incremento de aforo, la modificación de los recorridos de evacuación y el menoscabo de las condiciones de seguridad de las instalaciones de protección de incendios.

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

4. Durante la realización de las obras o la implantación de los usos o actividades, previamente al acto de comprobación y bajo justificación adecuada, no se considerarán modificación de la licencia o de la declaración responsable:

- a) Las pequeñas variaciones que no afecten al volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, a las dotacio-

nes obligatorias, a la superficie del local o vivienda o a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, y que, aun suponiendo nuevos requisitos en materia ambiental, de seguridad, salubridad, accesibilidad o estéticas en la actividad, edificio, local o vivienda, o sus instalaciones, no menoscaben las condiciones establecidas en el título habilitante y por la normativa de aplicación. Estas variaciones se relacionarán en el acta o informe técnico de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia o declaración complementaria, quedando autorizadas con la concesión o conformidad del título habilitante de primera ocupación y funcionamiento.

- b) La modificación de la implantación de la actividad solicitada o declarada, bien por la incorporación de alguna complementaria, bien por cambio en la inicialmente solicitada siempre que tenga la misma consideración y exigencias urbanísticas, ambientales, de seguridad, salubridad y dotaciones obligatorias. Las variaciones producidas se relacionarán en el acta o informe técnico de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia urbanística o declaración responsable complementaria, quedando legalizadas con la concesión o conformidad del título habilitante de primera ocupación y funcionamiento, siempre y cuando quede debidamente justificada por el interesado.

5. El cambio de denominación comercial de una actividad en ejercicio o el cese de la misma, deberá ser comunicado al Ayuntamiento según el modelo de comunicación normalizado que deberá ser suscrito por el titular de la actividad.

Art. 8. *Transmisión de los títulos habilitantes urbanísticos.*—1. Los títulos habilitantes urbanísticos serán transmisibles, siendo obligatoria su comunicación al ayuntamiento por el transmitente y el nuevo titular. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar. En el caso de no realizarse esta comunicación, el transmitente y el nuevo titular quedarán sujetos solidariamente a las responsabilidades propias del titular.

Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones, edificaciones y actividades tienen carácter real. La comunicación del cambio de titularidad no modificará su situación jurídica, 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 Pública.

2. El cambio de titularidad se producirá mediante la presentación de comunicación normalizada en Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la identidad del nuevo titular o de su representante, y, en su caso, escritura de constitución de la persona jurídica.
- b) Copia de título habilitante sobre la que comunica la transmisión.
- c) Documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad del inmueble, local, solar o título.
- d) En las actividades sujetas a Ley Reguladora de la Comunidad de Madrid en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, copia cotejada del seguro de responsabilidad civil y protección de incendios por las cuantías mínimas legalmente establecidas, o certificado de la compañía aseguradora con idéntico contenido, así como justificantes del pago de las cuotas correspondientes, ficha técnica y, en su caso, solicitud de cartel identificativo. Esta documentación contractual deberá estar a nombre del nuevo titular, y la cuantía del seguro de responsabilidad civil y protección de incendios no deberá establecer franquicia, cubriendo los riesgos de incendio del local o instalación, así como la responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo.
- e) En su caso, copia de la comunicación realizada al órgano ambiental pertinente, para los cambios de titularidad sobre proyectos o actividades sometidos a evaluación ambiental. Esta comunicación previa al órgano ambiental deberá ser obligatoriamente realizada en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión.

La comunicación del cambio de titularidad solo será válida si se presenta debidamente cumplimentada y si se acompaña de los documentos establecidos anteriormente junto los establecidos en el correspondiente impreso normalizado. En caso contrario se efectuará requerimiento para subsanar las deficiencias formales observadas.

En el caso de que una entidad haya presentado declaración responsable y se produzcan en ella supuestos de transformación sin modificación de personalidad jurídica, así como modificaciones en la denominación de la sociedad, deberá realizar comunicación informando a la Administración a fin de proceder a la actualización de los datos referidos a la nueva sociedad.

El ayuntamiento comunicará, en su caso, al nuevo titular la toma de razón de la transmisión, que deberá unirse al documento acreditativo del medio de intervención urbanística.

La transmisión de los títulos habilitantes urbanísticos relativos a actuaciones en bienes de dominio público se regirá por lo establecido en su normativa específica y en los pliegos de prescripciones que rijan la concesión o autorización, en su caso.

En el supuesto de transmisión de un medio de intervención urbanística que afecten a actuaciones urbanísticas en las que existan deficiencias urbanísticas o medioambientales pendientes de subsanar, se producirá la subrogación del nuevo titular del medio de intervención en la obligación de subsanar las deficiencias existentes.

TÍTULO II

Información urbanística

Art. 9. Informes de viabilidad urbanística.—1. Con carácter previo a la solicitud de una licencia o a la presentación de una declaración responsable, los interesados podrán conocer la viabilidad de la actuación pretendida mediante la obtención de un informe de viabilidad urbanística municipal, con la excepción de aquellas actuaciones urbanísticas que estén sujetas a algún procedimiento de control ambiental.

2. La solicitud de estos informes deberá presentarse en impreso normalizado, junto con la documentación técnica necesaria para su objeto.

3. Para la emisión del informe de viabilidad urbanística en los procedimientos de calificación urbanística en suelo no urbanizable conforme a la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid, los interesados deberán acompañar a su solicitud la documentación técnica señalada en el Anexo IX.

Art. 10. Cédula urbanística.—1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, unidad de ejecución, sector, parcela o solar del término municipal. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones de la legislación urbanística vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarles y que se encuentren en tramitación. En cuanto documento informativo que es, la cédula urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

2. La información contenida en la misma se referirá al momento de su expedición, y se apoyará en los datos facilitados por el interesado y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifique el planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.

3. La solicitud deberá ir acompañada de un plano digital a escala gráfica indicada con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

4. El valor acreditativo de las cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Art. 11. Consulta Urbanística Especial que requiera interpretación del Planeamiento.—1. Cuando el objeto de la consulta requiera resolver una duda específica que surja en la aplicación de uno o varios preceptos normativos, o cuando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales. En este caso, la consulta deberá venir acompañada de una o varias propuestas y de la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada.

2. Las contestaciones a estas consultas urbanísticas especiales requerirán pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance ge-

neral, serán publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

3. La presentación de esta consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o de presentar la declaración responsable correspondiente.

Art. 12. *Alineación oficial.*—1. La alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del Planeamiento General o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.

2. La alineación oficial es un documento jurídico-urbanístico que se concreta en plano expedido por la Administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde contempladas citadas en el apartado primero, la superficie aproximada de cesión gratuita.

3. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una solicitud normalizada acompañada de la documentación prevista.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida en tanto en cuanto se mantenga la ordenación de la que traen causa. Cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación si estas se modificaran.

TÍTULO III

Régimen general de los medios de intervención

Capítulo I

Criterios de tramitación

Art. 13. *Autorizaciones de otras Administraciones Públicas.*—1. En las actuaciones urbanísticas sujetas a autorizaciones de otras administraciones públicas será exigible licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que proceda otorgar por parte de la administración correspondiente.

2. A tales efectos, en la solicitud de la licencia o en la documentación presentada con la declaración responsable, se aportarán las correspondientes autorizaciones.

3. Las actuaciones urbanísticas descritas, a título enunciativo, que no limitativo, en el Anexo VIII requerirán de autorización y/o inscripción en el Registro de la administración que, por razón de la materia, sea competente.

Art. 14. *Autorizaciones municipales.*—1. Las actuaciones urbanísticas que requieran, además del correspondiente medio de intervención urbanística, la obtención de otras autorizaciones municipales sectoriales, se resolverán de manera conjunta. A tales efectos, la documentación incluirá la requerida para su obtención.

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

2. Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal requerirán, con carácter previo a la presentación de la declaración responsable o a la obtención de la licencia urbanística, autorización o concesión demanial, sin perjuicio del correspondiente procedimiento para la obtención del título habilitante. La autorización o concesión demanial y el título habilitante urbanístico podrá resolverse de manera conjunta.

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

4. Si en el procedimiento de autorización o concesión demanial se establecen las condiciones y determinaciones urbanísticas aplicables al concesionario que incluya una actuación de construcción, edificación, instalación, de implantación, desarrollo o modificación de una actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable, el concesionario podrá iniciar la actuación con una declaración responsable en el que manifieste el cumplimiento de estas condiciones.

5. Cuando la ocupación del dominio público municipal se produzca con medios auxiliares que sean necesarios para la ejecución de la actuación urbanística principal, la autorización o concesión demanial podrá ser solicitada simultáneamente a la licencia o declara-

ción responsable sin que pueda realizarse la ocupación efectiva hasta la obtención de la autorización o concesión demanial.

Art. 15. *Títulos habilitantes urbanísticos que requieran cesión de viales o de terrenos exteriores a alineaciones.*—1. Cuando la licencia urbanística o declaración responsable para la ejecución de una actuación urbanística requiera la cesión de terrenos destinados a viales o terrenos exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento, previa segregación se exigirá al propietario proceder a la formalización de la cesión de su superficie, así como su materialización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

2. Esta exigencia se comunicará al departamento municipal en materia de inscripción de bienes y derechos municipales, a los efectos de su aceptación e inscripción oportuna. La formalización de la superficie pendiente de cesión y su materialización podrá ser requerido por la administración en cualquier momento durante la ejecución de la actuación y, en todo caso, será objeto de acreditación en la presentación de declaración responsable de primera ocupación, siendo condición para el despliegue de su eficacia.

Art. 16. *Programa de autorizaciones por fases.*—1. Cuando las actuaciones presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del interesado podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por fases, debiendo incluirse en la primera los elementos comunes de la actuación.

2. Las autorizaciones de cada una de las fases se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquellas.

3. Las autorizaciones por fases facultarán la ejecución de las mismas.

4. Junto con la solicitud de licencia urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado.

5. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización. Esta modificación deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 17. *Autorizaciones parciales de primera ocupación y funcionamiento.*—En los supuestos establecidos en el artículo anterior, se podrán conceder autorizaciones parciales de primera ocupación y funcionamiento siempre que en el título habilitante de primera ocupación y funcionamiento parcial quede perfectamente acreditado que la parte a la que se refiere es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la edificación de la que forman parte.

Se entenderá como un uso autónomo aquellas actuaciones que sean susceptibles de funcionar por su propia cuenta; como uso independiente, las que no dependen de ningún elemento externo para su propio funcionamiento; y como uso diferenciado, aquellas que sean distintas y separadas de la actuación total que las integra.

La acreditación de dicho extremo en el expediente se realizará conforme al siguiente procedimiento:

- a) Presentación de un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que dicho programa, una vez aprobado, habilitará al promotor a la presentación de títulos habilitantes parciales de funcionamiento.

Dicho programa habrá de justificar adecuadamente que las actuaciones para las que se solicitan autorizaciones parciales de funcionamiento cumplen las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación señaladas anteriormente, debiendo desglosar de forma suficiente el programa, detallando a nivel adecuado las actuaciones incluidas en cada una de las fases y en concreto la viabilidad de su funcionamiento cumpliendo las normas de seguridad y accesibilidad aplicables y garantizando la seguridad de la construcción de la edificación y actividades, que en su caso, pudieran existir. Debe garantizarse:

- Una independencia funcional de cada fase sin detrimento de las restantes. Se deberá fijar un desglose pormenorizado de las zonas que serán susceptibles de uso y aquellas en las que se continuarán efectuando obras, definiendo gráficamente el alcance de cada fase tanto en edificación, instalaciones y urbanización, en su caso, o elementos que estén estrechamente vinculados a la totalidad.
- Que el funcionamiento de cada fase es funcionalmente autónomo e independiente.
- Que cada una de las fases cumple con todas las determinaciones urbanísticas.

- Se deberá justificar técnicamente cómo se llevará a efecto la ejecución de las obras pendientes conforme se obtienen títulos habilitantes parciales, evitando elementos de riesgo o interferencias entre los nuevos usuarios y la actuación en curso, no perjudicando las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total y proponiendo las medidas necesarias para que las obras que queden pendientes de ejecución causen los menores perjuicios y molestias.
 - Se deberá determinar los plazos y el presupuesto concreto para cada fase.
- b) Compromiso expreso de solicitar la licencia o presentar la declaración responsable de cada una de las fases, y de adecuarse a sus determinaciones y condiciones respecto al conjunto de la actuación, de manera que, en caso de incumplimiento del programa por causa imputable al promotor, sea posible la revocación de dicho programa autorizado, y se haya de proseguir la actuación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actividades cuyo funcionamiento parcial se hubiera iniciado, sin indemnización alguna, todo ello independientemente del procedimiento sancionador a que hubiera lugar.

Capítulo II

Práctica de trámites

Art. 18. *Presentación de solicitudes, declaraciones responsables y documentos.*—1. Las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y los demás documentos previstos en esta ordenanza, se presentarán en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en los términos previstos por la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. Están obligados a presentar telemáticamente las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y los demás documentos previstos en esta ordenanza, así como a recibir las notificaciones electrónicamente a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, las personas jurídicas, las entidades sin personalidad jurídica, quienes ejercen una actividad profesional de colegiación obligatoria y quienes representen a un interesado.

3. La ubicación de las actuaciones urbanísticas a realizar se identificarán obligatoriamente con las referencias catastrales de los inmuebles obtenidas en la Sede Electrónica del Catastro.

Art. 19. *Informes y Anuncios de Información Pública.*—1. Serán informes preceptivos para la verificación y control urbanístico municipal los exigidos por la normativa urbanística y sectorial.

2. La solicitud de informes podrá determinar la suspensión del plazo máximo de resolución del procedimiento de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se recabará informe preceptivo para las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

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

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

5. En el caso de actuaciones urbanísticas sometidas a declaración responsable, los informes preceptivos deberán haberse obtenido con carácter previo.

6. En los términos establecidos en la legislación en vigor, se someterán a Información Pública mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y/o en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, los proyectos y actividades señalados en el Anexo VII.

Capítulo III

Proyectos, documentos técnicos y garantías

Art. 20. *Proyectos y otros documentos técnicos.*—1. A los efectos previstos en la ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal. Los proyectos técnicos se clasifican en:

- a) Proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación establecido en la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación.
- b) Otros proyectos, documentos y memorias técnicas para las actuaciones urbanísticas no incluidas en la letra anterior.

2. En todo caso, se requerirá proyecto o la pertinente documentación técnica en aquellas actuaciones descritas en el Anexo V.

3. Los proyectos técnicos y documentos técnicos referidos en el apartado 1 que acompañen a la solicitud de la licencia o a la presentación de la declaración responsable, habrán de incluir en su documentación un apartado específico en el que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística objeto de control municipal.

4. Una vez concedida la licencia el proyecto técnico quedará incorporado a ella como parte inseparable de la misma. Asimismo, el proyecto o documentos técnicos presentados con la declaración responsable quedarán incorporados a ella como parte inseparable de la misma.

5. Los proyectos y los documentos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente, debiendo ser visados en los supuestos contemplados en la normativa aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En los restantes casos, el visado colegial será potestativo para el interesado, con independencia del medio de intervención urbanística que proceda.

6. El contenido de los proyectos técnicos se presentará conforme a la documentación descrita en el Anexo VI de la presente ordenanza.

Art. 21. *Actuaciones que requieren Proyectos y otros documentos técnicos.*—Las actuaciones que requieren proyecto u otros documentos técnicos serán aquellas que recoge el Anexo V correspondiente.

Art. 22. *Garantía para la correcta gestión de residuos de construcción y demolición.*—1. Será necesario del depósito de una garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición en aquellas actuaciones en las que sea necesaria la obtención de licencia municipal o que estén amparadas por órdenes de ejecución, conforme a la normativa aplicable en materia de gestión de los residuos de construcción y demolición.

2. En las obras en las que sea necesaria la obtención de título habilitante urbanístico y que precisen de un proyecto técnico, así como las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, junto a la solicitud de licencia de obras, autorización o en la presentación de la declaración responsable, e incorporado al proyecto citado, se deberá presentar un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, acompañado del presupuesto de gestión de residuos. La cuantía de la garantía se establecerá conforme a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

3. En las obras en la que sea necesaria la obtención de licencia municipal y que no precisen de un proyecto técnico, junto a la solicitud deberá presentar una declaración sobre el volumen y tipología de los residuos que genere la actuación. La cuantía de garantía para la correcta gestión de los residuos se establecerá conforme a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

4. En aquellas actuaciones cuyo título habilitante urbanístico sea el de declaración responsable y que generen residuos de construcción y demolición, el interesado y/o productor de residuos deberá gestionarlos y depositarlos en un punto limpio o mediante un gestor de residuos autorizado. En estas actuaciones no será necesario el depósito municipal de garantía, sin menoscabo de que en el procedimiento de control posterior de la declaración res-

ponsable o inspección municipal se pueda requerir al interesado para la acreditación documental de su correcta gestión y depósito en un punto limpio o gestor autorizado.

5. Para la devolución de la fianza que garantiza la correcta gestión de residuos, el interesado deberá, una vez terminada la obra, solicitar su devolución adjuntando la siguiente documentación:

- a) Para actuaciones precisadas de proyecto técnico: se hará de conformidad con la normativa estatal o autonómica en vigor, no obstante, en ausencia de esta se aplicará lo indicado en artículo 10 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- b) Para actuaciones no precisadas de proyecto técnico: certificado emitido por punto limpio o gestor autorizado que especifique la identidad del productor del residuo, el número de expediente de la licencia de obra, la naturaleza de los residuos y la cantidad estimada entregada.

Art. 23. *Garantía para la correcta ejecución de las obras en dominio público.*—1. En aquellas actuaciones que se acometan en zonas de dominio público, se deberá depositar garantía para la correcta ejecución de las obras en el espacio público por un importe de 25 euros por metro, para elementos lineales; y 50 euros por metro cuadrado, para elementos de superficie. En ningún caso esta garantía será inferior al 0,5 por 100 del presupuesto de ejecución material de la actuación ni a 300 euros.

2. El técnico informante del título habilitante urbanístico podrá establecer importes diferentes a las anteriores, atendiendo a las características singulares de las obras y ubicación de las mismas.

3. Únicamente las compañías suministradoras podrán solicitar un pago anual de garantías, debiendo constar en el expediente documento justificativo del mismo emitido por el departamento competente.

Art. 24. *Garantía para la correcta conservación y mantenimiento del espacio público.*—1. En aquellas actuaciones que no se acometan en zonas de dominio público pero que estén obligadas a presentar proyecto técnico, se exigirá como garantía de la correcta conservación y mantenimiento del espacio público un aval o depósito por importe del 0,5 por 100 del presupuesto de ejecución material del proyecto, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 600 euros.

2. Para la devolución de la fianza que garantiza la correcta ejecución, conservación y mantenimiento del espacio público, el interesado deberá, una vez terminada la obra, solicitar su devolución adjuntando la siguiente documentación:

- a) Para actuaciones no precisadas de proyecto técnico: Declaración Responsable del solicitante sobre la correcta ejecución, conservación y mantenimiento del espacio público.
- b) Para actuaciones precisadas de proyecto técnico: Certificado Final de Obra que incluya la correcta ejecución, conservación y mantenimiento del espacio público.
- c) Reportaje fotográfico fechado del área afectada por la obra.
- d) Autorización del constituyente de la fianza en caso de no coincidir con el solicitante de la devolución.

Art. 25. *Garantía para la correcta ejecución de actuaciones que afecten a arbolado.*—1. En aquellas actuaciones derivadas de proyectos de construcción, urbanización o infraestructuras en las que se vea afectado arbolado, se exigirá garantía para la correcta ejecución de las acciones compensatorias a que hubiera lugar por los daños estimados sobre el arbolado, de acuerdo con la normativa vigente en materia de arbolado urbano.

2. Para la devolución de la fianza que garantiza la reposición o compensación por pérdida de arbolado, el interesado deberá, una vez terminada la obra, solicitar su devolución adjuntando la siguiente documentación:

- a) Acreditación de la reposición del arbolado conforme a la normativa vigente en materia de arbolado urbano.
- b) En su caso, acreditación y justificante de la compensación económica al Ayuntamiento, conforme al sistema de valoración establecido en la normativa vigente, cuando no se haya podido proceder a la reposición correspondiente del arbolado y que, además, se haya justificado adecuadamente por informe técnico del responsable del vivero municipal que no se dispone de espacio suficiente para acoger los ejemplares resultantes.

6. En cualquier caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de inspección de las zonas afectadas.

TÍTULO IV

Régimen de intervención municipal en actuaciones urbanísticas en situación de fuera de ordenación

Art. 26. *Actuaciones en situación de fuera de ordenación.*—1. Serán calificados como fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico vigente que resultaren disconformes con el mismo.

2. Se considera que están en situación asimilada a la de fuera de ordenación las edificaciones que hayan sido ejecutadas en todo o en parte con infracción de la normativa urbanística y haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de disciplina urbanística.

3. Las licencias que se concedan en aquellos edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación describirán su situación o la infracción urbanística prescrita, otorgándose y procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En aquellos edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, se podrán autorizar, mediante licencia urbanística, aquellas actuaciones de ejecución de obras, implantación de actividades o cambios de uso que sean compatibles con su régimen específico, dependiendo de su clasificación o grado.

5. La realización de actuaciones en inmuebles, locales, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación, no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en la licencia concedida.

6. Se podrán autorizar usos provisionales en edificaciones fuera de ordenación siempre que los usos que se pretendan implantar sean compatibles con la norma zonal aplicable.

Art. 27. *Clasificación de edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*—A los efectos de determinar el régimen de actuaciones permisibles, se diferencian tres grados para clasificar la situación de fuera de ordenación:

- a) Totalmente incompatibles o de Grado 1: Aquellos edificios, construcciones o instalaciones que ocupen el suelo afecto a dotaciones públicas y zonas verdes, o impidan la efectividad de su destino, así como los que no respeten la alineación oficial.
- b) Parcialmente incompatibles de Grado 2: Aquellos edificios en los que la disconformidad se produce en las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura o número de unidades de vivienda.
- c) Parcialmente incompatibles de Grado 3: Aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) y b) precedente.

Art. 28. *Régimen general de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.*—1. Para los edificios, construcciones o instalaciones total o parcialmente incompatibles de cualquier grado se permitirán en todo caso las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

2. Las actividades existentes que no sean compatibles con el planeamiento vigente podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición, sustitución de la edificación o extinción, siempre que cuenten con título habilitante de acuerdo con el planeamiento anterior.

No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas que no pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente.

3. Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

Art. 29. *Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación totalmente incompatibles o de Grado 1.*—1. Solo podrán ser autorizadas obras de conservación y mantenimiento, así como aquellas cuyo destino sea exclusivamente al cumplimiento de las condiciones básicas ambientales, de seguridad, accesibilidad universal y eficiencia energética exigibles por normativa urbanística, sectorial o medioambiental condicionando el título habilitante a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

2. Se consideran obras de conservación o mantenimiento aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cor-

nisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

En consecuencia, no podrán ser objeto de obras de restauración, consolidación, acondicionamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad, aumento de volumen, modernización o aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad que no sean estrictamente necesarias por razón de accesibilidad universal y eficiencia energética.

3. Podrán concederse licencia de instalación de actividades con carácter provisional vinculado a la vida útil del edificio, construcción o instalación para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, de eficiencia energética y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

4. En el documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

Art. 30. *Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatibles de Grado 2.*—1. Además de las obras permitidas para los edificios y construcciones fuera de ordenación de Grado 1, se podrán realizar las obras de reparación y acondicionamiento destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, siempre que no generen aumento del volumen, ni incremento de su valor de expropiación.

No se permitirán obras de restauración, consolidación, restructuración parcial y total, reconstrucción o sustitución del edificio.

2. Podrán concederse licencia de instalación de actividades con carácter provisional vinculado a la vida útil del edificio, construcción o instalación para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, sanitario y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

3. En el documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

Art. 31. *Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatibles de Grado 3.*—1. Además de las obras permitidas para los edificios y construcciones fuera de ordenación de Grado 1 y Grado 2, se podrán realizar obras de obras de consolidación y rehabilitación del edificio, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a los elementos resistentes de la estructura, a muros, pilares, vigas y forjados de piso y a las armaduras resistentes de cubierta y que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.

No se permitirán obras de restauración, restructuración total, reconstrucción o sustitución del edificio.

2. Podrá disponer de título habilitante de instalación de actividades para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

3. En el documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

Art. 32. *Actuaciones urbanísticas excepcionales en edificaciones en situación de fuera de ordenación.*—1. En casos excepcionales debidamente acreditados podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que se adopten previa o simultáneamente a las condiciones básicas ambientales, de seguridad, accesibilidad universal y eficiencia energética exigibles por normativa urbanística, sectorial o medioambiental y no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de quince años, a contar des-

de la fecha en se pretendiese realizaras. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

2. En estos casos excepcionales se podrán mantener las actividades existentes hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación, así como implantar o modificar las actividades que se correspondan con los usos compatibles con el planeamiento urbanístico, siempre que las obras requeridas para la implantación sean compatibles con las permitidas en el régimen de obras admisibles, cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio.

Art. 33. Procedimiento especial de intervención municipal sobre actuaciones en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.—El procedimiento de intervención municipal sobre actuaciones en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación tendrá las siguientes especialidades:

1. En la solicitud de licencia deberá contener, además de la documentación necesaria por su objeto, la siguiente:

- a) Descripción de la edificación o de las partes que no sean compatibles con el planeamiento urbanístico.
- b) Reportaje fotográfico de la edificación y de su distribución interior.
- c) En su caso, un certificado técnico suscrito por técnico competente que garantice las condiciones de seguridad para el normal desarrollo de la actividad.

2. El texto del acuerdo de concesión de la licencia deberá contener el siguiente literal: "Esta licencia se otorga con carácter provisional y las obras y usos autorizados en ella habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización ni al incremento de su valor de expropiación cuando así lo acordare el órgano municipal competente o se agote la vida útil del edificio".

3. Resuelta, en su caso, la concesión de la licencia se notificará al interesado, con expreso señalamiento que la limitación correspondiente a la situación de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO V

Declaración responsable en materia de urbanismo

Capítulo I

Régimen de la declaración responsable

Art. 34. Actuaciones objeto de control a través de declaración responsable.—1. Quedan sujetas a control a través de declaración responsable las actuaciones urbanísticas que requieran título habilitante y no estén recogidas en el Anexo I.

2. Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad de Madrid, podrán ser tramitadas por el procedimiento de declaración responsable cuando voluntariamente lo solicite el interesado.

Art. 35. Contenido y efectos de la declaración responsable.—1. El inicio de la ejecución de la actuación pretendida por el interesado al amparo de una declaración responsable podrá tener lugar con la presentación de los siguientes documentos, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección atribuidas al Ayuntamiento de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración responsable presentada.

La declaración responsable se deberá presentar en impreso normalizado junto con la documentación exigible conforme al Anexo III y/o Anexo IV.

La documentación considerada esencial en el Anexo III y/o Anexo IV es obligatoria para que la declaración responsable surta efectos desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.

Cuando la cumplimentación de la declaración responsable sea manifiestamente incompleta, no está debidamente firmada, no incorpore sus datos básicos, o no se presente, junto con la misma, la documentación esencial podrá dar lugar a su inadmisión.

2. Con la declaración responsable el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística cumple con los requisitos exigidos por la normativa urbanística y sectorial objeto de control municipal, que dispone de la totalidad de la documentación

que así lo acredita, que pone la misma a disposición de la administración en cualquier momento si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

Capítulo II

Tramitación de la declaración responsable

Art. 36. Presentación, subsanación y mejora de la declaración responsable.—

1. Presentada la declaración responsable con la documentación esencial establecida en el artículo precedente, los servicios municipales examinarán la declaración responsable y la documentación aportada.

2. Cuando la documentación presentada estuviese incompleta o requiriese subsanación o mejora, 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, la Declaración Responsable, previa audiencia al interesado, 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, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

3. Cuando de la documentación presentada se desprendiera que la actuación no requiere título habilitante urbanístico o que este no es el de declaración responsable, se procederá a su inadmisión y, en su caso, se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta.

Art. 37. Control posterior de la declaración responsable.—1. Desde la presentación de la declaración responsable en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, el ayuntamiento comprobará la documentación exigida y su contenido, la adecuación de la actuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida.

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

3. La comprobación de las actuaciones que se relacionan a continuación podrán llevarse a cabo únicamente mediante la verificación de la documentación exigida prevista en el primer párrafo del apartado 1 de este artículo:

- a) En actuaciones de obras en el uso residencial que no supongan intensificación de uso.
- b) En actuaciones para la implantación o modificación de actividades de uso terciario en cualquiera de sus clases cuando se realicen en locales con superficie igual o inferior a 150 m² construidos, con excepción de las actividades sujetas a la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas.
- c) En actuaciones para la implantación o modificación de actividades industriales y similares, de superficie útil igual o inferior a 60 m² construidos y nivel de riesgo intrínseco bajo de acuerdo con la normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

4. Los servicios técnicos municipales comprobarán la conformidad de la actuación ejecutada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación en un plazo máximo de tres meses desde la terminación de la actuación.

5. Tras la comprobación de estas actuaciones se emitirá un informe técnico de la actuación, sin perjuicio de que, en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan desarrollar las potestades de inspección urbanística previstas por la legislación.

6. Para el resto de las actuaciones a las señaladas en el apartado 3 de este artículo y para aquellas que requieran acto de conformidad a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación, se girará visita de comprobación in situ, expidiéndose correspondiente acta o informe técnico.

7. Para aquellos actos de verificación que requieran comprobación in situ, se emitirá acto de conformidad.

8. El resultado de la comprobación posterior de la actuación ejecutada, en su caso, podrá ser:

- a) Favorable: cuando la actuación urbanística se haya realizado conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable. En este caso, el informe técnico o el acta o informe técnico de comprobación favorable dejará constancia del resultado de la comprobación.
- b) Condicionada: cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias. En este caso, se formulará el correspondiente requerimiento concediendo un plazo máximo de hasta tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas.

Cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias que requieran la suspensión de la actividad por afectar a la seguridad, a la salubridad o al medio ambiente, se formulará igualmente el correspondiente requerimiento concediendo un plazo máximo de hasta tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas. A los efectos de suspensión cautelar de la eficacia, se consideran deficiencias que afectan a la seguridad, salubridad o al medio ambiente aquellas que generen riesgo, en particular la inexistencia de dotación de instalaciones de protección contra incendios preceptivas según la reglamentación que sea de aplicación, así como las condiciones de salubridad.

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

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

Cuando el resultado de la comprobación sea desfavorable, el órgano competente, previa audiencia a los interesados, dictará resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable en los términos de lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 38. *Consecuencias de la declaración de ineficacia de la declaración responsable.*—1. Cuando como consecuencia de las actuaciones de comprobación se hubiera declarado la ineficacia de la declaración responsable, la resolución que se adopte:

- a) Ordenará la paralización o el cese inmediato de la actuación y, en su caso, la obligación del particular de restituir la situación física y jurídica al momento previo a la realización de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- b) En los casos de incumplimientos esenciales o cuando haya existido reiteración en la presentación de declaraciones ineficaces, se podrá, asimismo, determinar la imposibilidad para presentar ante el ayuntamiento una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año. Para aplicar esta limitación se valorará motivadamente la reiteración o reincidencia en el incumplimiento que dé lugar a la declaración de ineficacia.

2. La resolución que declare la ineficacia mantendrá sus efectos de cese de la actuación y de obligación de restitución en tanto en cuanto el particular no obtenga una licencia o presente una declaración responsable que subsane los incumplimientos que justificaron la resolución de ineficacia y sea objeto de comprobación favorable por la Administración.

3. Si una vez ordenada la paralización y/o el cese de la actuación se hubiera constatado el incumplimiento de dicha orden, se dispondrá su precinto y, en su caso, la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieran empleándose, para su depósito en el lugar habilitado al efecto. Los gastos que originen la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y propietario. Todo ello sin perjuicio de la imposición de las sanciones que en su caso procedan.

Capítulo III

Declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas

Art. 39. *Especialidades para las declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.*—La presentación, eficacia y comprobación de las declaraciones responsables relativas a actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se regirá por lo previsto en los artículos anteriores con las siguientes especialidades:

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

TÍTULO VI

Procedimiento de Licencia

Capítulo I

Disposiciones comunes al procedimiento de licencia

Art. 40. *Actuaciones objeto de control a través de licencia.*—Quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el Anexo I.

Art. 41. *Documentación.*—La documentación que debe aportarse para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia se presentará en tres fases diferenciadas:

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

En el caso de que la actuación urbanística, segregación o agrupación requiera incorporación o alteración de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, el interesado, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de formalización de la actuación urbanística correspondiente, deberá aportar el modelo vigente de declaración, comunicación o solicitud catastral debidamente cumplimentado y presentado ante las oficinas de la Dirección General del Catastro u oficinas municipales colaboradoras.

Art. 42. *Silencio administrativo.*—1. El transcurso del plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de la licencia, con las suspensiones legalmente procedentes, dará lugar a la aplicación las reglas del silencio administrativo conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

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

Procedimiento de licencia

Art. 43. *Presentación, subsanación y mejora de la solicitud.*—1. Presentada la solicitud de licencia, los servicios municipales examinarán la solicitud y la documentación aportada. Cuando la documentación presentada estuviese incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

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

Art. 44. *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. 45. *Informes.*—Se solicitarán los informes preceptivos que deban ser emitidos por órganos distintos al competente para resolver.

Art. 46. *Suspensión de procedimiento por requerimiento de subsanación.*—1. Además de las causas legales de suspensión del procedimiento, el plazo máximo para resolver podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante un único requerimiento de subsanación de deficiencias por el transcurso del tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido.

La regla anterior se aplicará sin perjuicio de los requerimientos específicos previstos en los procedimientos de control medio ambiental, control higiénico-sanitario, respecto a las acometidas, seguridad viaria y contra incendios.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias y el plazo de subsanación, que no podrá ser superior a un mes.

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

4. Si el requerimiento no se cumplimentase de forma completa o se cumplimentase de manera deficiente, la licencia urbanística será denegada.

Art. 47. *Resolución.*—1. Los servicios municipales competentes emitirán informes técnicos 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 concesión o denegación de la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses, de conformidad con normativa de aplicación. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que se presente en el registro municipal la solicitud junto con la completa documentación exigible de la actuación; y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común.

Art. 48. *Inicio de la ejecución de la actuación.*—1. Para el inicio de la ejecución de las obras será suficiente con la presentación por el interesado de una comunicación previa que determine la fecha de inicio de la actuación y que incluya una declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, junto con el resto de documentación indicada en el Anexo IV.

2. El inicio de la actuación y la ejecución de las obras se efectuará conforme a las condiciones generales señaladas en el Anexo XI y las condiciones particulares que se indiquen en el título habilitante, bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución.

Art. 49. *Finalización de la actuación.*—Terminada la actuación se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento. Su comprobación se ajustará a lo señalado en la presente ordenanza.

Capítulo III

Primera ocupación y funcionamiento

Art. 50. *Licencia de primera ocupación y funcionamiento para actividades.*—La obtención de la licencia de primera ocupación y funcionamiento será exigible cuando así lo determine la normativa sectorial y en las siguientes actividades:

- 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 2, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.
- 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.
- Las actuaciones en edificios en situación de fuera de ordenación.
- La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.
- Actividades con ocupantes con incapacidad para cuidarse por sí mismos o que precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación.
- 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.
- 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 modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riesgo medio en locales de edificios con otros usos.
- 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.
- Garajes-aparcamientos robotizados, los públicos y los privados con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados.
- Estaciones o infraestructuras radioeléctricas disponibles para el público y sin plan de despliegue, de más de trescientos metros cuadrados (300 m²).
- Obras de nueva edificación 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 el interesado solicite voluntariamente licencia.
- Transformaciones de locales a viviendas cuando impliquen actuaciones o modificaciones en los elementos comunes del edificio.

En estos casos, la solicitud vendrá acompañada de la documentación prevista el Anexo correspondiente a la actuación.

Art. 51. Eficacia licencia de primera ocupación y funcionamiento para actividades.—1. La licencia de primera ocupación y funcionamiento habilitará para la utilización de la edificación y el ejercicio de la actividad implantada.

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

3. La licencia de primera ocupación y 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.

Art. 52. Declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento para actos de uso del suelo y edificación.—Se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento en las actuaciones en las que sea exigible por la legislación estatal y autonómica en materia de suelo y rehabilitación urbana junto con la documentación prevista en el Anexo III.

Art. 53. Comprobación de la actuación sujeta a licencia o declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.—1. Finalizada la actuación amparada por la licencia, y antes de su recepción por el promotor, deberá comunicarse su terminación al ayuntamiento.

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

3. En el caso de acta o informe técnico de conformidad resultante del acto de comprobación emitida por los servicios técnicos municipales, se dictará resolución favorable.

4. En el supuesto de acta o informe técnico de disconformidad, se concederá un plazo de un mes para subsanar las deficiencias detectadas. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución. Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución denegando la licencia de funcionamiento o se determinará la pérdida de efectos de la declaración responsable presentada.

5. Transcurrido el plazo de un mes sin que se realice visita de comprobación en los supuestos en los que se hubiera solicitado licencia de funcionamiento conforme a la legislación sectorial, serán de aplicación las reglas del silencio administrativo conforme a la legislación de procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la visita de comprobación posterior que realice el Ayuntamiento.

Art. 54. Actividades temporales y licencia para establecimientos temporales de alimentos.—1. Se podrá autorizar por licencia el desarrollo de actividades y establecimientos temporales de alimentos tanto en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad, como en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables. La actividad temporal cesará transcurrido el plazo autorizado para la misma y en todo caso cuando así lo ordene la Administración, sin derecho a indemnización. Esta previsión deberá figurar como prescripción de la licencia o declaración responsable.

2. Solo serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable, la relativa a la higiene de los productos alimenticios y demás requisitos establecidos por la normativa reguladora de productos objeto de la venta ambulante, y que no desvirtúen las condiciones exigidas por el planeamiento, ni las de seguridad, accesibilidad, salubridad y protección del medio ambiente de la actividad del local o establecimiento.

3. Cuando así lo exija la normativa sectorial, será requisito indispensable para la concesión de la licencia de actividad temporal que el organizador de la actividad acredite tener concertado un contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio de la instalación y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros derivados de las condiciones y servicios de las instalaciones y estructuras, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en la misma.

4. En el caso de que la actividad temporal que se pretende implantar esté incluida en el ámbito de la legislación autonómica de espectáculos públicos y actividades recreativas,

se ajustará a lo establecido en la misma y requerirá licencia de funcionamiento, no admitiéndose la presentación de una declaración responsable.

Para admitir la solicitud a trámite la documentación a presentar por el interesado deberá estar completa en un plazo no inferior a un mes antes de la fecha de inicio de la actividad temporal.

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

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

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

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

5. Cuando el desarrollo la actividad temporal se pretenda realizar en terrenos de titularidad pública, y cuando se trate de terrenos de titularidad pública de naturaleza patrimonial, la ocupación del espacio precisará de la correspondiente autorización demanial, contrato o negocio jurídico patrimonial que se formalice para su disposición.

6. Las licencias para actividades temporales en espacios privados no podrán tener una duración superior a seis meses.

7. Las reglas previstas en este artículo no se aplicarán a los espectáculos extraordinarios regulados en la legislación autonómica.

TÍTULO VII

Restablecimiento de la legalidad

Capítulo I

Disposiciones Generales en materia de disciplina

Art. 55. *Ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad.*—

1. En lo no previsto por la legislación autonómica en materia de suelo, la de espectáculos públicos y actividades recreativas ni el resto de la normativa sectorial vigente, serán de aplicación las medidas y criterios de restablecimiento de la legalidad del presente título.

2. Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental quedarán sujetas al régimen de disciplina que establezca la normativa específica en la materia.

3. Sin menoscabo del control municipal sobre las actuaciones urbanísticas, se excluye del ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad los incumplimientos de las obligaciones, así como los daños y perjuicios que sean objeto de la jurisdicción civil por afectar al dominio de la propiedad o servidumbres privadas.

Capítulo II

Inspección

Art. 56. *Inspección en materia de disciplina urbanística municipal.*—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, a la calidad de los elementos o materiales empleados o a la propiedad o dominio sobre bienes o servidumbres privadas objeto de tutela por la jurisdicción civil.

Art. 57. Criterios y orden de prioridad en la inspección urbanística municipal.—1. Se establecen los siguientes criterios de prioridad en las visitas de inspección y tramitación de expedientes de restablecimiento y/o sancionadores, conforme al presente orden de prelación:

- a) Declaraciones de ruina.
- b) Actuaciones que afecten gravemente a las condiciones de seguridad.
- c) Obras que se encuentren en ejecución que no dispongan de título habilitante de naturaleza urbanística.
- d) Las presuntas irregularidades en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico; así como actuaciones en zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos públicos y suelos clasificados como no urbanizables especialmente protegidos.
- e) Las actividades sometidas a los procedimientos de evaluación ambiental regulados en el Anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- f) Órdenes de demolición municipal.
- g) Actuaciones ejecutorias de órdenes judiciales en las que se establezca un plazo determinado.

2. El orden de las visitas de inspección y tramitación de expedientes de restablecimiento y/o sancionadores urbanísticos atenderá al grado de prioridad en función a los criterios y tipología descritos en el apartado 1 del presente artículo y a los medios técnicos y humanos disponibles en el Ayuntamiento.

3. En caso de denuncia, para iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad, debe concretar, al menos, la ejecución de la actuación urbanística presuntamente ilegal, el momento en el que se llevó a efecto y la dirección concreta de la actuación, no siendo suficiente para el inicio de diligencias las denuncias que no contengan esta información, aquellas que sean indeterminadas o genéricas sobre un ámbito, sector o todo el municipio o aquellas ejecutadas en un tiempo impreciso, de imposible o difícil acreditación.

Art. 58. Desarrollo y ejecución de las inspecciones.—1. Las inspecciones que se consideren necesarias por los órganos municipales competentes 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 denuncia deberá concretar una determinada actuación, el momento de su ejecución y el posible incumplimiento de la normativa urbanística. Cuando la denuncia no reúna los requisitos establecidos en el artículo 62 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o sea manifiestamente infundada se procederá a su archivo.

3. 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.

4. En los casos de denuncia de particular, se podrá requerir que la Policía Local verifique los hechos manifestados en la denuncia. Si la Policía Local no ratifica los hechos denunciados se procederá al archivo del expediente.

5. 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 en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas y restante normativa sectorial aplicable, se propondrán cuantas medidas se consideren pertinentes, dando traslado del correspondiente informe técnico al órgano municipal competente.

Capítulo III

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

Art. 59. Restablecimiento de la legalidad de obras y usos.—Las medidas de protección de la legalidad urbanística sobre obras, construcciones y usos ejecutados o en curso de ejecución, sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución, serán las previstas en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 60. Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable.—1. Cuando una actividad sujeta a control urbanístico municipal se realizase sin licencia urbanística o declaración responsable, conforme a lo establecido en la ordenanza, se ordenará, previo trámite de audiencia, su cese inmediato.

2. Se podrá omitir el trámite de audiencia, cuando de manera motivada en el procedimiento quede constatada la concurrencia de riesgo para las personas, bienes o interés público, sin perjuicio de los recursos que contra la resolución de cese procedan conforme a derecho.

Art. 61. *Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con declaración responsable.*—En actividades ejercidas al amparo de una declaración responsable con acta o informe técnico de comprobación favorable, cuando se ponga de manifiesto el incumplimiento de una o varias de las condiciones declaradas o su ejercicio con deficiencias, por contar con elementos o modificaciones no recogidas en el título habilitante, y que requieran su modificación, se procederá del siguiente modo:

- a) En el caso de deficiencias o incumplimientos que no tengan carácter esencial, se requerirá al titular su subsanación en un plazo no inferior a quince días.
Este requerimiento no afectará a la eficacia de la declaración responsable, pero si el interesado no procede a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución declarando la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación en los términos de los artículos 37.8.c) y 38.
- b) En el caso de deficiencias o incumplimientos que tengan carácter esencial, conforme a lo recogido en el artículo 37 o cuando se esté llevando a cabo una actividad distinta a la declarada y que requiera modificación del título habilitante conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza, se dictará resolución en los términos de los artículos 37.8.c) y 38 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. 62. *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 licenciado, siempre que las mismas requieran la modificación de la licencia, 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. 63. *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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Procedimientos de actividades que requieren de antecedentes no localizables

En aquellos procedimientos de actividades que requieran acreditación de antecedentes administrativos anteriores a la fecha de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid para la concesión de licencia o acto de conformidad de título habilitante urbanístico, y siempre que el interesado como el Ayuntamiento no puedan localizar la licencia de implantación de actividad o funcionamiento en los plazos máximos de tramitación, los antecedentes podrán ser acreditados mediante la exhibición de documento público o privado que así lo demuestre.

A tales efectos, tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los contratos de alquiler debidamente inscritos ante los organismos oficiales correspondientes; los certificados de técnicos que acrediten la antigüedad de la realidad física existente, en cuyo caso se deberá exigir que esté visado a afectos de la asunción de la correspondiente respon-

sabilidad en caso de falsedad u omisión; los documentos privados de diversa índole que puedan atestiguar que la actividad existe como tal (a modo de ejemplo, contratos de diferentes suministros, acuerdos entre particulares, etc.); los contratos de pólizas de seguros que tengan por objeto cubrir los riesgos de la actividad y que están al corriente de pago.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Actualización de anexos y aprobación de impresos normalizados e instrucciones que desarrollen la Ordenanza

Se faculta al órgano competente para la concesión, control y conformidad de los títulos habilitantes urbanísticos a actualizar los anexos incluidos en la presente Ordenanza, aprobar los impresos normalizados y las instrucciones que desarrollen su aplicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

Registro General Electrónico de Títulos Habilitantes de Naturaleza Urbanística

Mediante la presente Ordenanza se crea el Registro General Electrónico de Títulos Habilitantes de Naturaleza Urbanística, en el que se inscribirán todas las licencias urbanísticas concedidas y declaraciones responsables, y cuyo acceso será público para los interesados en su consulta, según los términos establecidos en la legislación vigente.

El Registro se gestionará de forma electrónica y preferentemente en formato editable, de forma numerada y por orden cronológico se anotarán las resoluciones de concesión otorgadas. La anotación se procederá identificándose al menos el tipo y subtipo de título habilitante de naturaleza urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

Censo de Locales y Actividades

El Ayuntamiento podrá crear un Censo de Locales y Actividades, con la asignación de un código que les caracterice y que permita su identificación en las relaciones tanto con el Ayuntamiento como con los particulares. Todos los órganos municipales competentes para la tramitación de los títulos habilitantes previstos en esta Ordenanza estarán obligados a inscribir en este Censo, cuando este se constituya, los datos de dichos títulos y a colaborar en su actualización.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

Referencias a los medios de intervención en ordenanzas municipales

Las referencias contenidas a licencias en las ordenanzas municipales deberán entenderse referidas a todos los efectos, al título habilitante que corresponda de conformidad con la regulación contenida en el capítulo III del título IV de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Derogación normativa

1. Queda derogada la Ordenanza Reguladora del Ejercicio de Actividades Sujetas a Declaración Responsable y Comunicación, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, Núm. 55, en fecha 6 de marzo de 2019.

2. Queda derogado el Anexo XV.1 y XV.2 de la Ordenanza municipal sobre prevención ambiental, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, núm. 69 de fecha 11 de marzo de 2004; y los artículos 123 y 124 de la Ordenanza municipal de los espacios públicos en relación con su limpieza y de la gestión de residuos, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 69 el día 22 de marzo de 2004, que hacen referencia al procedimiento y la cuantía de las garantías para la correcta gestión de residuos de construcción y demolición.

4. Quedan derogadas cuantas disposiciones en las ordenanzas municipales se opongan a lo establecido en la presente. No se entenderá su oposición cuando las disposiciones complementen o desarrollen condiciones específicas para el otorgamiento del título habilitante correspondiente.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Título competencial

Esta ordenanza se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en materia de intervención en las acciones y los actos de transformación, utilización y materialización del aprovechamiento del suelo, inspección, protección de la legalidad urbanística y disciplina urbanística, establecidas en los artículos 7 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; 25. 2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; y 8 y 43 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Interpretación y desarrollo de la ordenanza

El Alcalde, la Junta de Gobierno, el Concejale Delegado o el titular de la Dirección General de Urbanismo, en su ámbito competencial respectivo, dispondrán de la competencia para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la ordenanza, así como para aprobar los acuerdos, decretos y resoluciones complementarios que sean necesarios para el desarrollo y cumplimiento de la presente ordenanza, que no podrán tener carácter normativo.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA

Publicación, entrada en vigor y comunicación

La ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ANEXO I

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA**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.
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 2, 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. 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.
10. 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.
11. La implantación de usos y construcciones de carácter provisional.
12. La implantación de actividades temporales en locales y establecimientos para el ejercicio de una actividad y en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.
13. 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.
14. La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación, con excepción de las siguientes actividades que por su escasa repercusión ambiental no lo precisan:
 - 14.1. Las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica.
 - 14.2. Los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos donde únicamente se instalen elementos o equipamientos sin incidencia medio ambiental, como instalación de componentes electrónicos y multimedia, reparación de lunas, guarnecidos, tapicerías o similares
 - 14.3. Instalaciones base de telefonía que operen con radiofrecuencia, de menos de 300 m².
 - 14.4. Los talleres de reparación de maquinaria, en los que no se produzcan residuos peligrosos como, entre otros: aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, sellantes, ni aguas contaminadas con aceites o refrigerantes. Tampoco se incluirán los talleres de reparación de artículos eléctricos para el hogar.
 - 14.5. Lavanderías y otros establecimientos similares con un caudal de abastecimiento de agua superior a 3.500 m³ al año.
 - 14.6. Comercio y distribución al por menor de productos químicos, farmacéuticos, productos de droguería y perfumería, cuando las operaciones de granulado, mezcla o envasado no sean seriadas, sino que respondan a una petición individualizada y no requieran instalaciones fijas para su realización.
 - 14.7. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, y similares, sin quirófano y sin aparatos de rayos X.
 - 14.8. Las clínicas odontológicas.

15. La implantación o modificación de actividades cuyo objeto requieran medidas complementarias de evacuación y desalojo de personas. Se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil de cero a tres años, y demás actividades incluidas en el uso hospitalario por el Documento Básico DB SI "Seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación.
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 cuya superficie de venta destinada a personas ajenas a la actividad sea superior a 750 m², excluyendo la superficie de las zonas de ocupación ocasional (aseos, vestuarios, etc.) siempre que no estén 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.
18. 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.
19. La implantación o modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios.
20. La implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje.
21. La implantación o modificación de actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riesgo medio en locales de edificios con otros usos.
22. 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.
23. La implantación o modificación de garajes-aparcamientos robotizados, los públicos y los privados con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados.
24. La implantación o modificación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas disponibles para el público y sin plan de despliegue, de más de trescientos metros cuadrados (300 m²).
25. - Actuaciones que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público, salvo que la facultad de Declaración Responsable se reconozca expresamente por la concesión, autorización demanial o por su Ordenanza específica.
- 26.- Las actuaciones que pretendan llevarse a cabo en suelo que no esté clasificado como urbano consolidado por el Planeamiento vigente.
- 27.- Construcción de piscinas en residenciales unifamiliares.
- 28.- Cambios de uso que impliquen su intensificación por incremento del número de viviendas o locales en la misma superficie existente o exijan de dotaciones obligatorias.
- 29.- Transformaciones de locales a viviendas cuando impliquen actuaciones o modificaciones en los elementos comunes del edificio.

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA:
<ul style="list-style-type: none"> — Solicitud normalizada acompañada de la siguiente documentación. — Acreditación de la representación, en su caso. — Hoja de autoliquidación en el que conste justificación del abono de la tasa e impuestos aplicables a la actuación que se solicita. Disponible en https://carpetatributaria.lasrozas.es/ — Proyecto Básico o de Ejecución suscrito por técnico competente descriptivo de las obras y actividad/es solicitada/s. — Declaración del técnico autor del proyecto de la conformidad de lo proyectado con la legislación urbanística aplicable. — Declaración de haberse colocado cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que esta se pretende. — Certificado de viabilidad geométrica. — Hoja de encargo o direcciones facultativas de técnico o técnicos competentes. — Fotografías en color de la zona de actuación y arbolado. — En su caso, copia de Autorizaciones o Registros Administrativos que procedan. — En caso de implantación/modificación de piscinas destinadas al público en general en edificios existentes, Licencia de Instalación/Funcionamiento (expediente nº: _____). <p>Documentación adicional si se trata de obras de nueva edificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Certificación registral acreditativa, en caso de mancomunidad de patios, de mancomunidad garaje-aparcamiento, o de adosamiento a linderos. <p>Si se trata de obras que requieren de proyecto técnico conforme a la normativa de ordenación de la edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Acreditación de la representación, en su caso. — Hoja de autoliquidación en el que conste justificación del abono de la tasa e impuestos aplicables a la actuación que se solicita. Disponible en https://carpetatributaria.lasrozas.es/ — Proyecto básico/ejecución descriptiva de las obras y actividad/es solicitada/s suscrito por técnico competente. En caso de presentarse proyecto de ejecución deberá encontrarse visado por el Colegio Profesional correspondiente. — En caso de aportar proyecto básico deberá aportar Declaración responsable sobre la titulación y colegiación del autor del proyecto. — Certificado de Viabilidad Geométrica. — Declaración de el/los técnicos/s autor/es del Proyecto de su conformidad con la ordenación urbanística aplicable. — Declaración del solicitante de haber colocado, en el lugar en que se pretende llevar a cabo las obras, cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que esta se pretende. — En su caso, Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente. — Hoja de direcciones facultativas de técnico o técnicos competentes. — Estudio geotécnico del terreno. — Fotografías en color de la zona de actuación, emplazamiento, parcela, solar o edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, incluyendo, en su caso, fachadas del inmueble e interiores de éste, de sus colindantes y vegetación afectada. — En su caso, copia de Autorizaciones o Registros Administrativos que procedan. Ante el supuesto de construcción de viviendas en régimen de protección, petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de Calificación Provisional de las viviendas. — Documento de definición de la parcela sobre la que se actúa identificando nº de expediente de alineación oficial, y/o de cédula urbanística, y/o de licencia de segregación, según proceda, que deberá tramitarse con antelación en el caso de que la actuación lo precise.

- Cuando la parcela no haya adquirido la condición de solar, documentos justificativos del cumplimiento de los compromisos establecidos por el artículo 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Impreso de Estadística de la Edificación cumplimentado y firmado por técnico y promotor.
- En su caso, documento de asignación de número de policía en Estadística en el que se valore en qué situación se produce el acceso y la numeración que corresponde.
- En caso de implantación/modificación de actividades en edificios terciarios o industriales existentes con zonas comunes interiores compartidas con otros titulares, Licencia de Instalación/Funcionamiento (expediente nº: _____).
- En su caso, asunción, expresa y formal, por el propietario, de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente.
- En su caso asunción, expresa y formal, por el propietario, de los compromisos de proceder a la formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial pendiente.

Si se trata de obras de demolición sujetas a licencia o actuaciones que generan residuos de construcción y/o demolición:

- En su caso, copia de Autorizaciones o Registros Administrativos que procedan: carreteras, confederación hidrográfica, medioambiente, etc...
- Proyecto visado suscrito por técnico competente que, con independencia de los documentos exigibles reglamentariamente, incluya:
 - Ordenanza zonal de aplicación.
 - Indicación expresa de si la demolición es total o parcial.
 - Existencia o no de materiales peligrosos/fibroceso.
- Memoria en la que se desarrollen y especifiquen las actuaciones a acometer en relación con dicho arbolado priorizando, en todo caso, su protección y conservación. Con carácter general, cuando se trate de arbolado protegido, se procederá a su trasplante, con las salvedades recogidas en la Ordenanza de Protección del Arbolado.
- Inventario del arbolado existente en el terreno afectado por la actuación urbanística. Dicho inventario deberá reflejar:
 - a) Nombre científico (género y especie) y común, dimensiones y edad de los ejemplares de arbolado urbano adulto y/o protegido afectados por las obras.
 - b) Diámetro del tronco a nivel del suelo y edad estimada.
 - c) Destino propuesto: conservación, trasplante o eliminación. Justificando razonadamente esta decisión y en el caso de los trasplantes de arbolado protegido indicando su destino último y presentando el pertinente Plan de Trasplante según lo recogido en la Ordenanza aplicable.
 - d) Valoración del estado fitosanitario de cada ejemplar cuyo destino propuesto sea la eliminación o el trasplante.
 - e) Plano donde se detalle la ubicación de la vegetación existente en la zona de actuación. A cada elemento arbóreo se le asignará un número en este plano y se indicará el destino propuesto para cada ejemplar.
 - f) Plano de edificación o urbanización a la misma escala que el plano de vegetación.
 - g) Fotografía en color de cada uno de los árboles inventariados.
 - h) Proyecto de plantación y plan de mantenimiento durante, al menos, el primer año desde su plantación, en su caso.
 - i) Descripción de otro tipo de actuaciones que se pretendan realizar sobre el arbolado existente como podas, afección de raíces, etc.
 - j) Presupuesto.
- Ortofotografía actualizada de la parcela sobre la que se indique el acceso de la maquinaria, indicando la posible afección sobre el arbolado existente.
- Tratamiento de las medianeras que queden al descubierto.
- Plano de alzado del preceptivo cerramiento de parcela tras la demolición.
- Plano topográfico de estado reformado.
- En caso de que en la parcela permanezca alguna edificación tras la demolición solicitada, establecer si la misma cumple los parámetros urbanísticos determinados por la Ordenanza de aplicación.
- En los casos de ordenanza 2 de vivienda colectiva en que sea necesario demoler un edificio unifamiliar existente, de acuerdo con el artículo 10.2.13. del P.G.O.U., deberán incorporarse el estudio del efecto de la nueva edificación en la vegetación y proyecto de ajardinamiento

en el que se demuestre que se respetan los individuos arbóreos cuyo diámetro de tronco sea superior a 50 cm. y justificación de que no se afecta a más del 25% de las masas arbóreas de extensión superior a 500 m².

- En el supuesto de que el material de cubierta de la edificación o construcción a demoler sea fibrocemento, copia de la solicitud realizada ante la Autoridad Laboral de la Comunidad de Madrid para la aprobación del correspondiente plan de trabajo.
- Declaración de depósito de la garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición. El órgano gestor de la declaración responsable deberá recabar la confirmación del depósito de la garantía.

En caso de instalación de grúas:

- Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.
- Contrato de seguro y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de trescientos mil euros (300.000 €).
- Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.
- Justificante de presentación del registro de instalación y puesta en servicio de la grúa, emitido por el órgano competente de industria de la Comunidad de Madrid, con número de identificación del aparato.
- Copia de título habilitante para la que la grúa se solicita o número de expediente.

En caso de andamios y plataformas elevadoras o elementos similares:

- Dirección facultativa del montaje y desmontaje, en los términos previstos en el del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

Documentación adicional en actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental.

- Documentación complementaria prevista en la normativa ambiental aplicable, según el tipo de procedimiento de intervención a la que esté sometida la actuación pretendida.
- Memoria medioambiental, en caso de actividades sometidas a determinaciones medioambientales de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente o por la normativa específica medioambiental.
- Copia o acreditación de la solicitud de autorizaciones, comunicaciones o notificaciones ambientales de otras Administración Públicas, en caso de actuaciones sujetas a específicos regímenes jurídicos de protección medioambiental (control integrado de la contaminación, actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, compuestos orgánicos volátiles, vertidos, residuos o suelos contaminados) que así las exijan.
- Impresos de identificación industrial.

Documentación adicional si el edificio está sujeto a otras autorizaciones o licencias.

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

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

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

Documentación adicional para las actuaciones sobre el arbolado, arbustos y vegetación arbustiva sujetas a licencia urbanística.

- Memoria en la que se desarrollen y especifiquen las actuaciones a acometer en relación con dicho arbolado priorizando, en todo caso, su protección y conservación. Con carácter general, cuando se trate de arbolado protegido, se procederá a su trasplante, con las salvedades recogidas en la Ordenanza de Protección del Arbolado.
- Inventario del arbolado existente en el terreno afectado por la actuación urbanística. Dicho inventario deberá reflejar:
 - a) Nombre científico (género y especie) y común, dimensiones y edad de los ejemplares de arbolado urbano adulto y/o protegido afectados por las obras.
 - b) Diámetro del tronco a nivel del suelo y edad estimada.
 - c) Destino propuesto: conservación, trasplante o eliminación. Justificando razonadamente esta decisión y en el caso de los trasplantes de arbolado protegido indicando su destino último y presentando el pertinente Plan de Trasplante según lo recogido en la Ordenanza aplicable.
 - d) Valoración del estado fitosanitario de cada ejemplar cuyo destino propuesto sea la eliminación o el trasplante.
 - e) Plano donde se detalle la ubicación de la vegetación existente en la zona de actuación. A cada elemento arbóreo se le asignará un número en este plano y se indicará el destino propuesto para cada ejemplar.
 - f) Plano de edificación o urbanización a la misma escala que el plano de vegetación.
 - g) Fotografía en color de cada uno de los árboles inventariados.
 - h) Proyecto de plantación y plan de mantenimiento durante, al menos, el primer año desde su plantación, en su caso.
 - i) Descripción de otro tipo de actuaciones que se pretendan realizar sobre el arbolado existente como podas, afección de raíces, etc.
 - j) Presupuesto.

Documentación adicional para tramitar licencias de parcelación, segregación y división de terrenos.

- En el caso de que la persona física/jurídica que presenta la Licencia de parcelación, segregación o división de terrenos sea distinta del titular registral de la/s finca/s 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.
- Nota simple del Registro de la Propiedad o certificación registral de la inscripción de la finca objeto de segregación.
- Proyecto técnico suscrito por técnico competente y por el solicitante de la licencia de parcelación, visado por el Colegio profesional correspondiente o con aportación de certificado de colegiación del técnico redactor, con los siguientes requisitos mínimos:
 - Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente, en la que se incluirá un capítulo sobre las licencias de parcelación o de edificación, previamente otorgadas sobre la finca objeto de parcelación, adjuntando documentación acreditativa de dichos actos.
 - Descripción de las fincas resultantes de la parcelación realizada de acuerdo con los requisitos previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario, para que en su día puedan tener acceso al Registro de la Propiedad.
 - Descripción de las instalaciones y edificaciones existentes en la finca, justificando en este caso el cumplimiento de los parámetros urbanísticos del Plan General.
 - Plano de situación de la finca o fincas objeto de la parcelación a escala 1/1000. En coordenadas UTM en ETRS-89.
 - Plano topográfico de la parcela en coordenadas UTM en ETR-89 y extensión pdf y DWG o compatible.
 - Planos acotados de estado actual, con información topográfica, servicios públicos existentes, accesos a parcela, mobiliario urbano, entorno, arbolado existente, etc de la finca o fincas objeto de agrupación o segregación, con expresión de superficies, linderos acotados, servicios y servidumbres que afecten a dichas fincas, curvas de nivel, y ordenación urbanística vigente. En coordenadas UTM en ETRS-89. Y en todo caso, descripción de las construcciones existentes a escala 1/500.

- Plano o planos de la finca o fincas resultantes de la agrupación o segregación, con los mismos detalles de superficies, linderos acotados, curvas de nivel y servicios o servidumbres que afecten a dichas fincas, a escala 1/500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan. En coordenadas UTM en ETRS-89.
 - Declaración de el/los técnicos autores del Proyecto, de conformidad del mismo con la ordenación urbanística aplicable.
- Escrito de renuncia expresa a las licencias otorgadas con anterioridad a la licencia que se solicita, siempre que sean incompatibles con aquella.
 - Alineaciones Oficiales señaladas en el Plan General.

ANEXO III

**DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA PRESENTACIÓN
DE DECLARACIONES RESPONSABLES**

DOCUMENTACIÓN ESENCIAL PARA CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> — Modelo normalizado de declaración responsable debidamente cumplimentado y firmado. — Identificación y acreditación del titular de la actuación y, en su caso, de su representante. — Hoja de autoliquidación en la que conste la justificación del abono de las tasas e impuestos aplicables a la actuación. Disponible en https://carpetatributaria.lasrozas.es/ — Formulario de comunicación de datos electrónicos. — Documentación suscrita por técnico competente colegiado (aportando CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN, caso de no presentar documentación VISADA): <ul style="list-style-type: none"> • En su caso, proyecto suscrito por técnico competente y hoja de dirección técnica. • En caso de no precisar de proyecto técnico: — Descripción pormenorizada de las actuaciones. (memoria técnica de datos básicos según modelo) — Presupuesto suficientemente detallado, desglosado por partidas y a valores actuales de mercado. — Plano de situación y de emplazamiento dentro del edificio. — Planos de planta, alzado y sección, a escala y acotados, de estado actual y reformado. — Fotografía/s en color de la fachada/s — En su caso, garantía de correcta gestión de residuos. — En caso de reforma de establecimientos, copia de la licencia de obra y/o actividad que ampare el estado actual del mismo. — En caso de implantación/modificación de actividades en edificios terciarios o industriales existentes con zonas comunes interiores compartidas con otros titulares: copia de la licencia de instalación/funcionamiento de las zonas comunes del edificio. — En caso de implantación/modificación de actividades sometidas a alguno de los procedimientos ambientales: resolución favorable del correspondiente procedimiento medioambiental. — En su caso, ESTUDIO ACÚSTICO en cumplimiento con la Ordenanza de Contaminación Acústica de Las Rozas (actividades sujetas al LEPAR, centros de culto, academias de baile, escuelas de música, locales de ensayo, ...)
DOCUMENTACIÓN NECESARIA ADICIONAL ESPECÍFICA PARA OBRAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, AGRUPACIONES Y USOS
<p>Si se trata de obras que requieren de proyecto técnico conforme a la normativa de ordenación de la edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Proyecto básico/ejecución descriptiva de las obras y actividad/es solicitada/s suscrito por técnico competente. En caso de presentarse proyecto de ejecución deberá encontrarse visado por el Colegio Profesional correspondiente. — En caso de aportar proyecto básico deberá aportar Declaración responsable sobre la titulación y colegiación del autor del proyecto. — Certificado de Viabilidad Geométrica. — Declaración de el/los técnicos/s autor/es del Proyecto de su conformidad con la ordenación urbanística aplicable. — Declaración del solicitante de haber colocado, en el lugar en que se pretende llevar a cabo las obras, cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que esta se pretende. — En su caso, Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente. — Hoja de direcciones facultativas de técnico o técnicos competentes. — Estudio geotécnico del terreno. — Fotografías en color de la zona de actuación, emplazamiento, parcela, solar o edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, incluyendo, en su caso, fachadas del inmueble e interiores de éste, de sus colindantes y vegetación afectada. — En su caso, copia de Autorizaciones o Registros Administrativos que procedan. Ante el supuesto de construcción de viviendas en régimen de protección, petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de Calificación Provisional de las viviendas.

- Documento de definición de la parcela sobre la que se actúa identificando nº de expediente de alineación oficial, y/o de cédula urbanística, y/o de licencia de segregación, según proceda, que deberá tramitarse con antelación en el caso de que la actuación lo precise.
- Cuando la parcela no haya adquirido la condición de solar, documentos justificativos del cumplimiento de los compromisos establecidos por el artículo 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Impreso de Estadística de la Edificación cumplimentado y firmado por técnico y promotor.
- En su caso, documento de asignación de número de policía en Estadística en el que se valore en qué situación se produce el acceso y la numeración que corresponde.
- En caso de implantación/modificación de actividades en edificios terciarios o industriales existentes con zonas comunes interiores compartidas con otros titulares, Licencia de Instalación/Funcionamiento (expediente nº: _____).
- En su caso, asunción, expresa y formal, por el propietario, de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente.
- En su caso asunción, expresa y formal, por el propietario, de los compromisos de proceder a la formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial pendiente.

Si se trata de obras de demolición no sujetas a licencia o actuaciones que generan residuos de construcción y/o demolición:

- Proyecto visado suscrito por técnico competente, con dirección facultativa, que, con independencia de los documentos exigibles reglamentariamente, incluya:
 - Que el edificio no dispone de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico.
 - Ordenanza zonal de aplicación.
 - Indicación expresa de si la demolición es total o parcial.
 - Existencia o no de materiales peligrosos/fibrocemento.
 - Inventario del arbolado existente en el terreno afectado por la actuación urbanística. Dicho inventario deberá reflejar:
 - a) Nombre científico (género y especie) y común, dimensiones y edad de los ejemplares de arbolado urbano adulto y/o protegido afectados por las obras.
 - b) Diámetro del tronco a nivel del suelo y edad estimada.
 - c) Plano donde se detalle la ubicación de la vegetación existente en la zona de actuación. A cada elemento arbóreo se le asignará un número en este plano.
 - d) Plano de edificación a la misma escala que el plano de vegetación.
 - e) Fotografía en color de cada uno de los árboles inventariados.
- Ortofoto actualizada de la parcela sobre la que se indique el acceso de la maquinaria, indicando la posible afección sobre el arbolado existente.
- Tratamiento de las medianeras que queden al descubierto.
- Plano de alzado del preceptivo cerramiento de parcela tras la demolición.
- Plano topográfico de estado reformado.
- En caso de que en la parcela permanezca alguna edificación tras la demolición solicitada, establecer si la misma cumple los parámetros urbanísticos determinados por la Ordenanza de aplicación.
- En los casos de ordenanza 2 de vivienda colectiva en que sea necesario demoler un edificio unifamiliar existente, de acuerdo con el artículo 10.2.13. del P.G.O.U., deberán incorporarse el estudio del efecto de la nueva edificación en la vegetación y proyecto de ajardinamiento en el que se demuestre que se respetan los individuos arbóreos cuyo diámetro de tronco sea superior a 50 cm. y justificación de que no se afecta a más del 25% de las masas arbóreas de extensión superior a 500 m².
- En el supuesto de que el material de cubierta de la edificación o construcción a demoler sea fibrocemento, copia de la solicitud realizada ante la Autoridad Laboral de la Comunidad de Madrid para la aprobación del correspondiente plan de trabajo.
- En su caso, autorización de ocupación de la vía pública.

Si se trata de cerramientos de parcelas y solares:

- En su caso, cedula urbanística y/o alineación oficial.

Si se trata de instalación de lonas publicitarias sobre vallas, fachadas y andamios, no sujeta a licencia:

- Certificado de técnico competente colegiado, habilitado legalmente, de conformidad a la ordenación urbanística y legislación sectorial aplicables, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones a la normativa reguladora de seguridad en caso de incendio (evacuación, estabilidad y reacción al fuego).

En caso de instalación de grúas:

- Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.
- Contrato de seguro y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de trescientos mil euros (300.000 €).
- Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.
- Justificante de presentación del registro de instalación y puesta en servicio de la grúa, emitido por el órgano competente de industria de la Comunidad de Madrid, con número de identificación del aparato.
- Copia de título habilitante para la que la grúa se solicita o número de expediente.

En caso de andamios y plataformas elevadoras o elementos similares:

- Dirección facultativa del montaje y desmontaje, en los términos previstos en el del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

En caso de actos de agrupación de terrenos:

- 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.
- Certificación catastral y/o último recibo del IBI de las parcelas.
- Proyecto de agrupación de las parcelas suscrito por técnico competente, visado por el Colegio profesional correspondiente o con aportación de certificado de colegiación del técnico redactor, con información del estado original y estado reformado tras la agrupación, de acuerdo con los requisitos previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario, para que en su día puedan tener acceso al Registro de la Propiedad.

En caso de instalación de casetas provisionales y/o de venta en suelos

- Proyecto técnico, suscrito por técnico competente, que incluya:
- Descripción pormenorizada de las actuaciones.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio contenidas en el DB SI.
- Justificación de las condiciones de accesibilidad y utilización contenidas en el DB SUA.
- Presupuesto suficientemente detallado, desglosado por partidas y a valores actuales de mercado, que incluya la totalidad de las actuaciones: (vallado, acondicionamiento de parcela, instalación de caseta...)
- Plano de emplazamiento
- Plano de planta a escala y acotado de la instalación dentro de la parcela
- Plano acotado de alzados y sección.
- Plano de acometidas provisionales de instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento, climatización y protección de incendios.
- Fotografías en color de la zona exterior de actuación.

En caso de placas fotovoltaicas:

- Proyecto técnico firmado por técnico competente (>10 kW) o declaración de técnico competente (≤ 10 kW) s/ modelo, debidamente cumplimentada y firmada, que se complementará, con:
 - Certificado de colegiación.
 - Plano de situación de la finca.
 - Plano de planta señalando la ubicación y dimensiones de la instalación.
 - Plano de sección con indicación de la posición de las placas con respecto a la superficie de apoyo de estas.
- Presupuesto suficientemente detallado, desglosado por partidas y a valores actuales de mercado.

En caso de terrazas con veladores (suelo privado):

- Plano parcelario de emplazamiento a escala 1:1000 que refleje y delimite la superficie de la terraza, con indicación de la ubicación del establecimiento respecto a los locales colindantes.
- Fotografías en color del estado actual de la zona que pretende ocuparse.
- Seguro de responsabilidad civil del local donde se ejerce la actividad y de la terraza, en los términos señalados en el artículo 6.3 de la Ley 17/1997, de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
- Plano a escala 1:50 sobre cartografía actualizada, indicando las cotas del espacio que ocupa la terraza que se pretende instalar, superficie útil e indicación de los elementos de mobiliario y elementos auxiliares a instalar, justificando el cumplimiento del CTE DB SUA (resbaladidad, itinerario accesible...). En dicho plano deberá figurar el mobiliario urbano, registros de infraestructuras, farolas, señales verticales y arbolado/jardinería existente.
- En caso de edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal, autorización de la comunidad de propietarios para la terraza y elementos auxiliares o documento que justifique su no necesidad por haberse ya previsto en la escritura.
- En caso de pretenderse la ocupación frente la fachada de otro local, se precisa documento de autorización suscrito por el propietario de dicho local.
- En caso de instalación de cerramientos, toldos o pavimentos, presupuesto suficientemente detallado, desglosado por partidas y a valores actuales de mercado.
- En el caso de contemplar la instalación de toldos, pérgolas o cubiertas acristaladas abatibles, presentar memoria justificativa del cumplimiento de la normativa técnica aplicable suscrita por técnico competente. En todo caso se justificará que la altura de toldos o cerramientos horizontales no supera los 3,00 m, dejando una altura libre superior de 2,20 m.
- En el caso de instalar calefactores portátiles, acompañar certificado de homologación. En caso de tratarse de calefactores portátiles alimentados con combustible que no genere residuos sólidos, presentarse estudio realizado por técnico competente que garantice la correcta evacuación de residuos gaseosos y la renovación del aire.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA ADICIONAL PARA ACTIVIDADES SIN OBRA

- En caso de implantación/modificación de actividades en edificios terciarios o industriales existentes con zonas comunes interiores compartidas con otros titulares, Licencia de Instalación/Funcionamiento (expediente nº: _____).
- En caso de implantación/modificación de actividades sometidas a alguno de los procedimientos ambientales, bien regulados en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, bien por incluirse en el Anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, salvo las *incluidas en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, resolución favorable* del correspondiente procedimiento medioambiental.
- Justificación, en su caso, de haber obtenido las autorizaciones o formalizado las comunicaciones o declaraciones exigibles por la normativa de carácter sectorial que le resulte de aplicación: Sanidad, educación, medioambiente, industria, turismo, comisionado tabacos, loterías y apuestas, carreteras, confederación hidrográfica, etc...
- Inscripción en registros supramunicipales: Sanidad (tatuajes, micropigmentación, piercing, etc.), educación, medioambiente (NIMA, etc.), industria, etc...
- Fotografías actuales en color de la/s fachada/s del local/edificio.
- En su caso, identificación industrial.
- Certificados de las Instalaciones diligenciados por órgano competente de la Comunidad de Madrid (Eléctrica, gas, térmica, aire comprimido, protección contra incendios, frigoríficas, etc..).
- Contrato de mantenimiento de las instalaciones (protección contra incendios, aparatos elevadores, puertas automáticas, etc...)
- En su caso, ensayo acústico en cumplimiento con la Ordenanza de Contaminación Acústica de Las Rozas (academias de baile, escuelas de música, locales de ensayo, ...)

ANEXO IV

DOCUMENTACIÓN PARA EL INICIO Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

<p>DOCUMENTACIÓN PARA EL INICIO DE OBRAS.</p> <p>Documentos para el inicio de obras</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes, incluidas, en su caso, las del coordinador en materia de seguridad y salud de la obra. — Acreditación de haber depositado fianza o registrado aval de reposición de la vía pública, en su caso. — Acreditación de haber depositado fianza o registrado aval de gestión de residuos de construcción y/o demolición, en su caso. — Acreditación de haber depositado fianza o registrado aval de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en su caso. — Acreditación del pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que proceda. — Acreditación de haber depositado fianza o registrado aval para la correcta ejecución de las medidas compensatorias en materia de arbolado urbano, en su caso. — Acreditación de haber depositado fianza o registrado aval por otro concepto requerido en el título habilitante, en su caso. — Certificación suscrita por el técnico o técnicos competentes autores del Estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico, en los supuestos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. El estudio deberá ser visado por el colegio oficial correspondiente en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. <p>En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Proyecto de Ejecución de la Actuación en formato digital visado. — Certificación suscrita por el técnico o los técnicos autores en la que se identifique el proyecto de ejecución elaborado y en la que se haga constar que el mismo desarrolla el proyecto básico y define la obra en su totalidad sin rebajar las prestaciones declaradas en el básico, ni alterar los usos y condiciones bajo las que se concedió la licencia urbanística. — Certificación suscrita por el técnico o técnicos autores en las que se identifique el proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente de acuerdo con el Real Decreto- ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, realizado de acuerdo con la normativa aplicable.
<p>DOCUMENTACIÓN PARA LA FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Documentación esencial</p> <ul style="list-style-type: none"> — Modelo normalizado de solicitud, declaración o comunicación debidamente cumplimentado y firmado. — Identificación y acreditación del titular de la actuación y, en su caso, de su representante. — Hoja de autoliquidación en la que conste la justificación del abono de la tasa correspondiente a los actos de comprobación de obras y actividades en función de los metros cuadrados y uso a inspeccionar a posteriori. — Formulario de comunicación de datos electrónicos. — Justificación, en su caso, de haber obtenido las autorizaciones o formalizado las comunicaciones o declaraciones exigibles por la normativa de carácter sectorial que le resulte de aplicación: Sanidad, educación, medioambiente, industria, turismo, comisionado tabacos, loterías y apuestas, etc... — En su caso, identificación industrial. — En su caso, ensayo acústico en cumplimiento con la Ordenanza de Contaminación Acústica de Las Rozas (academias de baile, escuelas de música, locales de ensayo, etc...). <p>Para primera ocupación y funcionamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Documentación establecida en el acuerdo de concesión del correspondiente título habilitante urbanístico a la que se asocia esta solicitud.

- Certificado Final de las Obras suscrito por la Dirección Facultativa de las mismas, en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente. Al mismo se adjuntará, en caso de haberse producida modificaciones que no precisen la modificación de la licencia de obras concedida, memoria y planos que expongan las modificaciones efectuadas.
- Valoración final de las obras, suscrita por el director de las Obras y, en su caso, visada por su Colegio Profesional, del coste real y efectivo de la actuación terminada, acompañada de los documentos que se consideren oportunos a los efectos de acreditar el expresado coste. En caso de que la cuantía de ésta sea inferior a la del proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de obra asociada, aportar relación valorada de las unidades de obra, por capítulos, que hayan sufrido modificación.
- Fotografías en color de todas las fachadas del edificio.
- Certificado suscrito por la Dirección Facultativa que establezca que la documentación que integra el libro del edificio que se adjunta contiene la totalidad de la documentación establecida en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación y en el artículo 8 de la Parte I del CTE.
- Ejemplar del Libro del Edificio en formato pdf.
- Acreditación de haber presentado la declaración de alteración catastral.
- En su caso, acreditación de Registro del Certificado de Eficiencia Energética de edificio terminado ante el órgano correspondiente de la Comunidad de Madrid.
- Copia de la solicitud de reserva de Vado Permanente o nº de registro de entrada de la misma en el Ayuntamiento de Las Rozas.
- Certificado de idoneidad de la acometida de saneamiento emitido por el Canal de Isabel II.
- En su caso, Contrato de mantenimiento de las instalaciones que lo precisen: Instalaciones de Protección Contra Incendios, Ascensores, etc.
- En su caso, Certificados con resultado favorable emitidos por las Entidades de Inspección y Control de Instalaciones autorizadas por la Comunidad de Madrid.
- En su caso, acreditación del registro telemático de la documentación preceptiva para la puesta en servicio de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.
- En caso de edificaciones de uso educativo, sanitario o residencial (salvo viviendas unifamiliares aisladas), Certificado de Organismo de Control Autorizado por la Comunidad de Madrid o Laboratorio acreditado por ENAC para la realización de estudios acústicos, que acredite que se garantiza el cumplimiento de los niveles de inmisión establecidos en la Ordenanza de Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid:
 - En las unidades de uso colindantes con los cuartos de instalaciones (ascensores, bombas agua, extracción, calderas, etc.)
 - En el 3% de las unidades de uso más desfavorables (mínimo 2).
- En su caso, plano y documento acreditativo o escritura de cesión de viales y/o zona verde.
- En su caso, autorizaciones de otros Organismos (calificación definitiva viviendas sujetas a régimen de protección pública, etc.)
- En su caso, copia de la factura que justifique la compra o instalación soterrada de contenedores de residuos para las distintas fracciones. El número y tipo de ellos será determinado por los Servicios Técnicos municipales del Área de Medioambiente de la concejalía de Medioambiente y Administración Electrónica. Para ampliar la información al respecto, pueden ponerse en contacto con la Unidad de Contenerización en el Telf.: 917.579.400.
- En caso de tratarse de una solicitud de licencia de primera ocupación parcial (por fases), incluir documentación escrita y gráfica suscrita por la Dirección Facultativa que justifique la independencia funcional de la parte que se pretende respecto al resto, así como que se garantiza las condiciones de seguridad de la zona objeto de primera ocupación respecto de la obra pendiente.
- Para las promociones superiores a tres viviendas, certificado emitido por una Entidad de Control de Calidad de la Edificación (ECCE), acreditada en el Registro de Entidades de Control de Calidad de la Edificación del MITMA, de correcta ejecución de la instalación de saneamiento, atendiendo a la especificación del documento de salubridad del CTE, verificando que en ningún caso se producen incorporaciones de aguas fecales a la instalación de aguas pluviales

Para funcionamiento de actividades:

- Certificado final de las obras e instalaciones suscrito por la dirección facultativa o técnico habilitado competente, en su caso. En el certificado deberá constar la completa adecuación

de las obras a las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y de accesibilidad establecidas en la declaración responsable y recoger que el local o establecimiento y sus instalaciones cumplen con la normativa de aplicación vigente y se corresponden con las especificaciones y medidas correctoras recogidas en el proyecto o memoria técnica aportada para la ejecución de las obras y la implantación de la actividad.

- Certificados de las instalaciones diligenciados por órgano competente de la Comunidad de Madrid (eléctrica, gas, térmica, aire comprimido, protección contra incendios, frigoríficas, etc..).
- Contrato de mantenimiento de las instalaciones (protección contra incendios, aparatos elevadores, puertas automáticas, etc...)
- Presupuesto o declaración del coste real y efectivo de la actuación terminada, acompañada de los documentos que se consideren oportunos a los efectos de acreditar el expresado coste;
- En su caso, declaración complementaria del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y acreditación de haberse abonado la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.
- En su caso, declaración de haber presentado el Plan de Autoprotección ante el órgano competente en la materia

Para actividades sometidas a la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:

Para actividades sometidas a la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, (bares, restaurantes, cafeterías, gimnasios, etc.), la documentación indicada en los puntos anteriores deberá ser complementada con la establecida por dicha ley y sus normas de desarrollo:

- Ficha técnica del local o establecimiento cumplimentada.
- Solicitud de cartel identificativo cumplimentada.
- Contrato de Seguro de Incendio y Responsabilidad Civil (con documento justificativo de su vigencia).
- En su caso, documentación acreditativa de formación en manipulación de alimentos, (locales de hostelería).
- En su caso, contrato con empresa autorizada para la gestión de residuos de aceite y grasas.
- Certificado sobre el aislamiento acústico a ruido aéreo del local con respecto a vivienda/s colindante/s, emitido por Organismo de Control Autorizado por la Comunidad de Madrid o Laboratorio acreditado por ENAC para la realización de estudios acústicos.

Antes del inicio de la actividad deberá presentar, a elección del titular, declaración responsable de funcionamiento o solicitud de licencia de funcionamiento.

ANEXO V

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE REQUIEREN PROYECTO TÉCNICO
O DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ESPECÍFICA**

Requerirán proyecto técnico o documentación técnica pertinente, suscrito por técnico o técnicos competentes, y visado por Colegio Profesional cuando así esté previsto en el RD 1000/2010 de Visado Obligatorio, las siguientes actuaciones:

OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES
<p>Actuaciones que requieren proyecto técnico conforme a Ley de Ordenación de la Edificación</p> <ul style="list-style-type: none"> — Obras de edificación según lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación. — Demolición de edificaciones. — Obras que modifiquen los parámetros urbanísticos existentes de edificabilidad u ocupación, así como la superficie construida. — Construcción/instalación de piscinas. — Obras que afecten a inmuebles o elementos catalogados. — Obras que afecten o pudieran afectar a la cimentación, estructura de la edificación o muros de contención. — Cambio del uso urbanístico de edificaciones o de locales a vivienda o viceversa. — Soportes para instalaciones de publicidad: Carteleras/vallas, monopostes y grandes rótulos. <p>Otras actuaciones que precisan proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Obras de apertura de huecos o modificación de los existentes en fachadas o cubiertas, salvo el rasgado vertical de huecos para transformar ventanas en puertas. — Instalación de marquesinas cuyo vuelo supere los 1,50 m. — Obras que conlleven la ejecución de obras destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad de las edificaciones existentes (ajustes razonables). — Instalación de elementos temporales (carpas, casetas o similares) destinados a un uso público. — Instalaciones (electricidad, gas, térmicas, elevación, frigoríficas, aire comprimido, etc.) que, según la normativa sectorial, precisen proyecto técnico. — Instalación de medios auxiliares para la ejecución de obras: Grúas torre o autodesplegable, — Estaciones base de telefonía móvil. — Instalaciones solares fotovoltaicas de potencia instalada superior 10Kw. — Cuando por motivo de la actividad, se precise proyecto técnico.
ACTIVIDADES
<p>Actividades que requieren proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Actividades que se ejerzan en establecimiento con una superficie útil, superior a 250 m2. — Garajes cuyo número de plazas de aparcamiento sea superior a 5. — Actividades de hospedaje. — Actividades desarrolladas en establecimientos que alberguen personas que precisen ayuda para evacuar el edificio tales como escuelas infantiles de primer ciclo, residencias de mayores o de personas con discapacidad, etc. — Residencias comunitarias. — Actividades que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. — Actividades que les sea de aplicación la Ordenanza de Contaminación Acústica: Actividades incluidas en Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, centros de culto que utilicen megafonía/instrumentos musicales, escuelas/salas de baile/danza/música/aerobic, estudios de grabación/doblaje o similares. — Cuando por motivo del alcance de las obras a ejecutar, se precise proyecto técnico.

ANEXO VI

CONTENIDO DE PROYECTO TÉCNICO
CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO
Organización del contenido digital del proyecto:

Se dividirá el proyecto en carpetas conforme a la siguiente estructura o similar:

01 Memoria y anexos. Entre otra información se incluirá:

- Información geotécnica del terreno que justifique la solución adoptada.
- En caso de tratarse de una piscina cubierta, cuadro justificativo del cumplimiento de las condiciones urbanísticas: Ordenanza de aplicación, parcela mínima, edificabilidad, ocupación, altura, retranqueos/separación a lindero, dotación de plazas de aparcamiento, etc.
- En su caso, justificación del cumplimiento del CTE DB HE-4 y RITE.

ANEXOS:

Si la piscina fuera de uso colectivo, se justificará el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación: CTE DB SUA, Decreto 80/98 y RD 742/2013.

En su caso, fichas cumplimentadas que justifiquen el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. (enlace a

<https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/consejo-promocion-accesibilidad-supresion-barreras>)

Estudio/estudio básico de seguridad y salud.
Anexo medioambiental: En éste se incluirá:

- El estudio de gestión de residuos.
- Memoria en la que se desarrollen y especifiquen las actuaciones a acometer en relación con dicho arbolado priorizando, en todo caso, su protección y conservación. Con carácter general, cuando se trate de arbolado protegido, se procederá a su trasplante, con las salvedades recogidas en la Ordenanza de Protección del Arbolado.
- Inventario del arbolado existente en el terreno afectado por la actuación urbanística. Dicho inventario deberá reflejar:
 - a) Nombre científico (género y especie) y común, dimensiones y edad de los ejemplares de arbolado urbano adulto y/o protegido afectados por las obras.
 - b) Diámetro del tronco a nivel del suelo y edad estimada.
 - c) Destino propuesto: conservación, trasplante o eliminación. Justificando razonadamente esta decisión y en el caso de los trasplantes de arbolado protegido indicando su destino último y presentando el pertinente Plan de Trasplante según lo recogido en la Ordenanza aplicable.
 - d) Valoración del estado fitosanitario de cada ejemplar cuyo destino propuesto sea la eliminación o el trasplante.
 - e) Plano donde se detalle la ubicación de la vegetación existente en la zona de actuación. A cada elemento arbóreo se le asignará un número en este plano y se indicará el destino propuesto para cada ejemplar.
 - f) Plano de edificación o urbanización a la misma escala que el plano de vegetación.
 - g) Fotografía en color de cada uno de los árboles inventariados.
 - h) Proyecto de plantación y plan de mantenimiento durante, al menos, el primer año desde su plantación, en su caso.
 - i) Descripción de otro tipo de actuaciones que se pretendan realizar sobre el arbolado existente como podas, afección de raíces, etc.
 - j) Presupuesto.

02 Pliego de condiciones
03 Presupuesto

04 Planos. Se organizarán los siguientes grupos de planos. Los planos de cada grupo se integrarán en un único archivo pdf.

01-Planos de estado actual, con información topográfica, servicios públicos existentes, accesos a parcela, mobiliario urbano, entorno, arbolado existente.

Plano topográfico de la parcela en coordenadas UTM en ETR-89 que asimismo refleje las cotas altimétricas del terreno a cada uno de los lados de los cerramientos con parcelas colindantes y vía pública o zona verde pública (además de en pdf, en extensión DWG o compatible).

02-Planos de estado reformado

Grupo 00 - Plano topográfico de la parcela en coordenadas UTM en ETR-89 con la piscina (además de en pdf, en extensión DWG o compatible). En caso de piscinas cubiertas/cerradas, planos de contorno en formato DWG, que encierren las superficies contabilizadas a efectos de ocupación y edificabilidad, señalando los casos en que se han computado dichas superficies al 100% y al 50%.

Grupo 01- Planos acotados de planta.

Plano topográfico de la parcela en coordenadas UTM en ETR-89 y extensión PDF y DWG o compatible que refleje la línea que separa el área de movimiento de la franja de retranqueo/separación a lindero e incluya la posición de la piscina y acote las exteriormente sus dimensiones, reflejando las distintas cotas altimétricas del andén y terreno circundante y la posición de la depuradora y cuarto de almacén de cloro.

Plano de implantación de obra, indicando acceso de maquinaria y personal desde la vía pública, casetas, vallado, etc.

Grupo 02- Planos acotados de sección longitudinal y transversal de la piscina, incluyendo las líneas del terreno original y propuesto, de lindero a lindero o a calle o zona verde, que refleje las cotas de nivel propias, así como la de viales/zonas verdes y parcelas colindantes.

Grupo 02- Planos acotados de planta que refleje la línea que separa el área de movimiento de la zona de retranqueo/separación a linderos. En ningún caso se permitirá la modificación de la rasante natural de la parcela en la superficie de retranqueo o separación a linderos si ello supone superar la cota de la rasante natural del terreno colindante.

Grupo 03- Planos de instalaciones de fontanería y saneamiento

Grupo 04- En su caso, planos de instalaciones de climatización y ventilación

Grupo 05- En su caso, planos de sectorización, evacuación, señalización, control de humos e instalaciones de protección contra incendios.

Grupo 06- En su caso, planos de accesibilidad

ANEXO VII

ACTUACIONES QUE DEBEN SOMETERSE A INFORMACIÓN PÚBLICA**ACTUACIONES QUE DEBEN SOMETERSE A INFORMACIÓN PÚBLICA**

- Proyectos o actividades con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la Comunidad de Madrid, relacionados en el Anexo V d la Ley 2/2012, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Las siguientes actuaciones sobre actividades de espectáculos o recreo público determinadas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:
 - Obras de nueva planta para la construcción de cualquier edificio, local o recinto, por un periodo mínimo de diez días.
 - Obras de adaptación o reforma en un edificio, local o recinto ya construido, cuando no hayan sido dedicados con anterioridad a la misma clase de espectáculos públicos o actividades recreativas, por un periodo mínimo de diez días hábiles.
- En su caso, y previa valoración de su procedencia, los locales y establecimientos regulados por la Ley 17/1997, de 4 de julio, e Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Las actividades de espectáculos o recreo público a instalar en edificios dedicados parcialmente a otros usos de entre las determinadas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

ANEXO VIII

ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN Y/O REGISTRO DE OTRAS ADMINISTRACIONES

ACTUACIONES QUE REQUIEREN INFORME DE OTRAS ADMINISTRACIONES (A TÍTULO ENUNCIATIVO NO LIMITATIVO)

Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de **sanidad** de la Comunidad Autónoma de Madrid:

- centros y establecimientos sanitarios, consultas médicas-psicología clínica
- oficinas de farmacia
- productos sanitarios: ortopedias, audio prótesis, productos cosméticos
- ópticas
- podología
- centros veterinarios
- almacenes de productos plaguicidas. empresas de control de plagas
- edificios de oficinas. zonas comunes de centros comerciales. (con sistema de climatización de aplicación normativa de prevención de legionelosis: torres de refrigeración, condensadores evaporativos)
- zonas comunes de centros comerciales. terrazas de verano de bares restaurantes (con sistemas de humidificación mediante aerosolización)
- centros de bronceado. centros de tatuaje y anillado. micropigmentación y piercing
- cementerios, crematorios, funerarias.

Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de **educación** de la Comunidad Autónoma de Madrid:

- centros en los que se impartan enseñanzas regladas.

Declaración responsable ante Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid:

- viviendas y apartamentos de uso turístico

Declaración responsable/autorización y/o registro ante industria/medio ambiente de la Comunidad de Madrid:

- talleres (registro industrial, registro especial talleres, placa, residuos, riecov, capca, suelos contaminados, etc. etc.)

Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de **tributos y ordenación y gestión del juego** de la Comunidad Autónoma de Madrid:

- casinos de juego.
- establecimientos de juegos colectivos de dinero y azar.
- salones recreativos.
- salones de juego.
- locales de apuestas.

Declaración responsable/autorización y/o registro ante la **Delegación del Gobierno**:

- establecimientos destinados a la venta de artículos pirotécnicos y cartuchería.

Declaración responsable/autorización y/o registro ante el **órgano correspondiente**:

- actuaciones ubicadas en suelo de dominio público hidráulico, carreteras, vías pecuarias u otras.
- estancos.
- administracin de lotería.

ANEXO IX

**DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA
EN LA TRAMITACIÓN DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE
Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO****DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

- Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de su superficie; y caso de no ser propietario de la misma, copia del contrato de arrendamiento y documento acreditativo de la conformidad de la propiedad con las instalaciones y los usos para los que se solicita la calificación urbanística especificando el tiempo en la que permanecerá vigente.
- Referencia catastral de la/s parcela/s afectadas y plano catastral de las mismas.
- Plano de situación de la finca con delimitación de la misma sobre el Plano de Clasificación del Suelo de la figura de planeamiento vigente en el Municipio.
- Anteproyecto que contenga los siguientes extremos:
 - Memoria justificativa de la necesidad de implantar la actividad en Suelo No Urbanizable de Protección o Suelo Urbanizable No Sectorizado y viabilidad e impacto de la misma.
 - Descripción de la finca: uso al que se destina actualmente, edificaciones existentes, indicando sus superficies, características y situando cada una de ellas en un plano de la parcela a escala 1/1000 ó 1/5000.
- Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización donde se especifique claramente:
 - Usos previstos.
 - Superficies edificadas con sus correspondientes planos de alzados, secciones y plantas a escala mínima 1/500.
 - Tratamientos superficiales, texturas, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior.
 - Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, y vertidos residuales si los hubiese, situando además los mismos en un plano a escala 1/500.
- Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y de las existentes si las hubiera, con señalamiento de la distancia a linderos.
- Evaluación económica de la actuación y presupuesto de las instalaciones.
- Informe técnico municipal que deberá emitirse en el plazo de un mes, desde la presentación de la documentación en el Ayuntamiento. Transcurrido este plazo, el promotor o interesado, podrá presentar el proyecto con toda la documentación en el Registro General de esta Consejería, sita en la calle Alcalá 16, de Madrid.
- Impreso de Solicitud de Tramitación de Calificaciones Urbanísticas debidamente cumplimentado
- DNI / NIF / NIE del interesado o representante legal.

ANEXO X

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN QUE NO REQUIEREN TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO**ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN QUE NO REQUIEREN TÍTULO HABILITANTE**

- Sustitución de revestimientos interiores.
- Sustitución de aparatos sanitarios.
- Sustitución de carpinterías.
- Ejecución/sustitución/repación de instalaciones que según la normativa sectorial no precise de proyecto técnico ni certificado de instalador, no supongan el empeoramiento de las condiciones medioambientales y no afecten a fachadas/cubiertas (no instalaciones de aire acondicionado, etc.)
- Instalación de punto de recarga de vehículo eléctrico en plazas de aparcamiento.
- Obras de Acondicionamiento de espacios libres de parcela mediante la pavimentación, delimitación de espacios mediante bordillos o ejecución de jardineras de obra sin cimentación.
- Reparación de cerramiento existente de parcela (No modificación de su altura o de material de acabado)
- Sustitución de carpinterías exteriores por otros de similar diseño y color de acabado.
- Instalación/sustitución de persianas en ventanas existentes, rejas o elementos similares.
- Ejecución/repación de revestimientos: Guarnecidos y enlucidos de yeso, enfoscados, revocos, chapados, aplacados, pintura y similares en exteriores en viviendas unifamiliares no sujetas a régimen de propiedad horizontal, salvo que se trate de aplicación de pintura de paramentos de similar tonalidad que la existente.
- Reparación puntual de roturas de impermeabilización/aislamiento de muros o cubierta.
- Instalación de un solo almacén prefabricado desmontable por superficie de suelo privativo, inferior a 5 m² de superficie útil, de una sola planta, con altura máxima de 2,50 m., sin suministro de agua ni saneamiento, vinculada al uso residencial y destinada a la guarda de elementos de jardinería, trastero, cuarto herramientas de jardín o similar.
- Obras de conservación y mantenimiento análogas a las precedentes.

ANEXO XI

CONDICIONES GENERALES EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DE OBRAS**Condiciones generales de ejecución de obras, construcciones e instalaciones:**

- El acabado exterior de la edificación tenderá a aminorar el impacto visual de las mismas en el entorno, debiendo emplearse tonalidades acordes con el entorno en que se ubican y tratamientos adecuados, tendentes a evitar brillos o reflejos.
- Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, deberá presentarse comunicación previa que determine el comienzo de las obras, junto con una declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado y resto de documentación exigible en el Anexo IV.
- Durante la ejecución de las obras se velará por el estricto cumplimiento de las áreas de movimiento, rasantes y relación de colindancia entre parcelas, respetando la relación entre la topografía del terreno y los viales.
- Los accesos de peatones y vehículos a la obra se producirán por los viarios señalados en el expediente, respetando la circulación de terceros, vehículos y de peatones, ajenos a la obra que puedan encontrarse en cualquier punto de su entorno.
- En todo momento se mantendrá limpia la calzada de los residuos o materiales procedentes de la actuación, tales como barro o gravilla y que pudiera ser desperdigado por los elementos de transporte, de conformidad con la ordenanza municipal reguladora de protección de espacios públicos.
- En ningún caso se permitirá la modificación de la rasante natural de la parcela en la superficie de retranqueo o separación a linderos si ello supone superar la cota de la rasante natural del terreno colindante.
- Con carácter previo a la utilización de las edificaciones deberá presentar Declaración Responsable de Primera Ocupación que deberá acompañarse de toda la documentación correspondiente. En su caso, junto a la Declaración responsable de Primera Ocupación o, en su defecto, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de finalización de las obras que refleje el Certificado Final de Obra, se deberá presentar el modelo 902 de nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles.
- Se deberán ajardinar los espacios libres de la parcela con especies autóctonas y adaptadas al medio, con el fin de conseguir una mayor integración de las edificaciones en el medio circundante, así como para reducir los impactos en el paisaje causados por la presencia de estas.
- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a las plantaciones de arbolado en la vía pública, la excavación no deberá aproximarse al pie de este más de una distancia igual a 5 veces el diámetro del árbol a la altura de 1 metro y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,5 metros.
- De conformidad con lo dispuesto en la normativa de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, en los nuevos aparcamientos en superficie se deberá plantar un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento proyectada. Además, las nuevas plantaciones dispondrán de sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.
- No podrán cubrirse ni edificar sobre las plazas de aparcamiento que se encuentra en la banda de retranqueo.

Condiciones de ejecución en materia de obras públicas:

- El propietario de los terrenos ejecutará a su cargo las acometidas a las redes generales de servicios, así como la complementación de pavimentación y las prolongaciones de dichas redes que se precisen hasta las alineaciones oficiales, según la normativa, exigencias y prescripciones de la respectiva compañía suministradora u Organismo competente. Cualquier modificación de las instalaciones existentes o ejecución de nuevas acometidas que se solicite por parte de las compañías de servicios requerirá previamente a su ejecución su aprobación por parte de este ayuntamiento. En ningún caso se producirán servidumbres en parcelas privadas.
- Las acometidas a la red de saneamiento se harán desde pozos de registro interior de red de pluviales y de fecales de la parcela a pozos de registro de la red general. El peticionario entregará la conformidad técnica del Canal de Isabel II quince días antes de comenzar las obras. En caso de utilizar una acometida existente, se procederá a la legalización de la misma una vez concedido el título habilitante pertinente.

- El peticionario comunicará fehacientemente al Servicio de Obras Públicas, con antelación mínima de 15 días el inicio de las obras, replanteándose previamente un único acceso a las obras con rampa hormigonada, en su caso, requiriendo el mismo la conformidad previa de los Servicios Técnicos, convenientemente señalizados y balizados.
- Deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar que se ensucie la vía pública, debiendo procederse a la limpieza de la parte afectada de la misma con la frecuencia adecuada (mínimo dos veces por semana), así como a la retirada de los materiales residuales resultantes. La autoridad municipal competente podrá requerir al responsable para que efectúe las acciones de limpieza correspondientes. En caso de incumplimiento del requerimiento señalado, se podrá proceder a la suspensión de la actividad que originela suciedad y, cuando las circunstancias así lo requieran o por razones de interés general, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente los trabajos de limpieza, imputando el coste de los servicios prestados a los responsables, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.
- En caso de demandar una potencia superior a la prevista en el proyecto de urbanización, el peticionario (como promotor de la actuación) deberá asumir el refuerzo de las infraestructuras eléctricas que en su caso exija la compañía eléctrica, caso de solicitarse la instalación de un transformador, el mismo deberá ser de tipo subterráneo, estanco y con drenaje conectado a la red de aguas pluviales de la urbanización, y localizarse en parcela independiente o bien en el interior de la actuación con acceso a viario.
- Se deberán retranquear a subterráneo aquellas instalaciones aéreas que se encuentren en el frente de la parcela, tanto líneas eléctricas como de telecomunicaciones.
- Queda expresamente prohibido, salvo autorización expresa, la implantación fuera de los límites de la parcela de materiales de obra, elementos que requieran fijación u obras de fábrica, tales como grúas, maquinaria, casetas de obra y carteles. Las acometidas provisionales de las casetas de obra se preverán desde las acometidas existentes para la parcela en la urbanización.
- Durante las obras no podrá interrumpirse ni el itinerario peatonal ni el tráfico rodado con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes en vigor y concretamente con lo establecido en el capítulo X de la Orden TMA/851/2021, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Si se estima necesario el cierre total o parcial de una calle al tráfico, deberá obtenerse, con carácter previo, autorización de la concejalía de Infraestructuras y Mantenimiento de la Ciudad.
- Deberá garantizarse durante la ejecución de la obra la estabilidad de las aceras y bordillos de forma que no se provoquen descalces en los mismos como consecuencia de los vaciados de las fincas.
- Los accesos de la parcela deberán respetar las instalaciones existentes de alumbrado en las calles, así como alcorques y mobiliario urbano fijos existentes. Se cumplirá la orden TMA/851/2021 a la hora de ejecutar accesos por las aceras, así como lo establecido en los Art. 6.2.6. y 5.8.24. del PGOU de Las Rozas.
- Con carácter previo a la solicitud de la licencia de primera ocupación se entregará el documento de ACEPTACIÓN POR PARTE DE CYII DE LAS ACOMETIDAS DE SANEAMIENTO REALIZADAS, o, en su caso, el documento de LEGALIZACIÓN de las acometidas existentes a utilizar.
- En su caso, previo a la solicitud de la licencia de primera ocupación, el interesado deberá solicitar el vado para el acceso de vehículos.

En Las Rozas de Madrid, a 31 de julio de 2023.—La concejala de Urbanismo, P. D. (Decreto 2468/2023, de 17 de junio de 2023), Begoña Rodríguez López.

(03/13.788/23)

