Ordenanzas municipales

Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

Versión: Última actualización publicada el 22/10/2026

Identificador: ANM 2026\280

Tipo de Disposición: Ordenanzas municipales

Fecha de Disposición: 26/04/2022

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2022/05/17/6/con/20261022/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2022/05/17/6/con/20261022/spa/pdf

Afectada por:
- Desarrollado artículo 58.7 por la Resolución de 16 de octubre de 2024 del Coordinador General de Urbanismo, por la que se aprueban las instrucciones para la tramitación de solicitudes de licencias del artículo 58.7 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (OLDRUAM), para actividades temporales en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, que requieran de la instalación de elementos eventuales, portátiles o desmontables. ANM 2026\217
- Desarrollado artículo 70 por el Acuerdo de 25 de enero de 2024 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se aprueban las directrices para la gestión de los procesos de mediación y la coordinación de métodos alternativos de solución de conflictos en el Ayuntamiento de Madrid. ANM 2024\32
- Desarrollados artículos 23, 31, 32, 48 y 54 por la Resolución de 29 de marzo de 2023 del Director General de Emergencias y Protección Civil, por la que se aprueba el protocolo para la emisión del informe en materia de protección contra incendios en los procedimientos de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas tramitados por las entidades colaboradoras. ANM 2023\23

Afecta a:
- Suprime título III y disposiciones finales de la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, de 25 de junio de 2014. ANM 2022\85
- Modifica artículo 209 y añade artículo 220.3 f) a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985. ANM 2022\56
- Deroga Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004. ANM 2022\149
- Suprime títulos preliminar, I, II, capítulo I (título IV), disposiciones adiciones, transitorias, derogatorias y finales, y anexos de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014. ANM 2022\52
- Deroga Ordenanza Especial Reguladora de la Cédula Urbanística, de 24 de julio de 1985. ANM 2022\101

Jurisprudencia:
- Anulado inciso del artículo 16.3 por la Sentencia 1009/2026 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 14 de septiembre de 2026. ECLI:ES:TS:2026:3725. Fecha de firmeza: 22/10/2026

- Anulados párrafo primero del artículo 11.2, artículo 22, y párrafo primero del artículo 29.1 por la Sentencia 398/2023 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de 11 de julio de 2023. ES:TSJM:2023:8618

Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. **Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto.*

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Artículo 3. *Definiciones.*

Artículo 4. *Intervención de entidades colaboradoras.*

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO I. **Información urbanística**

CAPÍTULO I. **Medios de información urbanística**

Artículo 12. *Informe de viabilidad urbanística.*

Artículo 13. *Consulta urbanística común.*

CAPÍTULO II. **Medios de información urbanística cualificada**

Artículo 14. *Cédula urbanística.*

Artículo 15. *Consulta Urbanística Especial.*

Artículo 16. *Consulta urbanística sobre proyectos con soluciones prestacionales.*

Artículo 17. *Alineación oficial.*

TITULO II. **Régimen general de los medios de intervención**

CAPÍTULO I. **Criterios de tramitación**

Artículo 18. *Autorizaciones de otras Administraciones Públicas.*

Artículo 19. *Autorizaciones municipales.*

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

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

CAPÍTULO II. **Práctica de trámites**

Artículo 22. *(anulado).*

Artículo 23. *Informes.*

CAPÍTULO III. **Proyectos, documentos técnicos y garantías**

Artículo 24. *Proyectos y otros documentos técnicos.*

Artículo 25. *Garantías.*

TÍTULO III. **Declaración responsable en materia de urbanismo**

CAPÍTULO I. **Régimen de la declaración responsable**

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

Artículo 27. *Modalidades de declaración responsable.*

Artículo 28. *Contenido y efectos.*

CAPÍTULO II. **Tramitación de la declaración responsable ante el Ayuntamiento de Madrid**

Artículo 29. *Comprobación de la declaración responsable.*

Artículo 30. *Consecuencias de la declaración de ineficacia o de la pérdida de efectos de la declaración responsable.*

CAPÍTULO III. **Declaración responsable con intervención de entidad colaboradora**

Artículo 31. *Presentación y verificación de la declaración responsable por la entidad colaboradora.*

Artículo 32*. Comprobación por la entidad colaboradora.*

CAPÍTULO IV. **Declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas**

Artículo 33. *Especialidades para las declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.*

TÍTULO IV. **Procedimiento de licencia**

CAPÍTULO I. **Disposiciones comunes al procedimiento de licencia**

Artículo 34. *Actuaciones objeto de control a través de licencia.*

Artículo 35. *Modalidades de tramitación de una licencia.*

Artículo 36. *Documentación.*

Artículo 37. *Silencio administrativo.*

CAPÍTULO II. **Procedimiento de licencia tramitado ante el Ayuntamiento de Madrid**

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA ANTE EL AYUNTAMIENTO

Subsección 1.ª Iniciación

Artículo 38. *Subsanación y mejora de la solicitud.*

Subsección 2.ª Tramitación

Artículo 39. *Información pública y audiencia a los vecinos.*

Artículo 40. *Informes*.

Artículo 41. *Subsanación de deficiencias.*

Subsección 3.ª Resolución del procedimiento de licencia urbanística

Artículo 42. *Resolución.*

Artículo 43. *Inicio de la ejecución de las obras.*

SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO DE LICENCIA BÁSICA

Artículo 44. *Licencia básica.*

Artículo 45. *Ejecución de la actuación con licencia básica.*

Artículo 46. *Concesión de la licencia urbanística tras la licencia básica.*

Artículo 47. *Finalización de la actuación.*

CAPÍTULO III. **Procedimiento de licencia con intervención de entidad colaboradora**

SECCIÓN 1.ª TRAMITACIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA CON ENTIDAD COLABORADORA

Artículo 48. *Presentación de la documentación y actuación de la entidad colaboradora.*

Artículo 49. *Iniciación, tramitación y resolución del procedimiento administrativo.*

SECCIÓN 2.ª TRAMITACIÓN DE LICENCIA BÁSICA CON ENTIDAD COLABORADORA

Artículo 50. *Procedimiento para la obtención de la licencia básica.*

CAPÍTULO IV. **Primera ocupación y funcionamiento**

Artículo 51. *Licencia de primera ocupación y funcionamiento para actividades.*

Artículo 52. *Eficacia de la licencia de primera ocupación y funcionamiento para actividades.*

Artículo 53. *Declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento para actos de uso del suelo y edificación.*

Artículo 54. *Comprobación de la actuación sujeta a licencia o declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.*

CAPÍTULO V. **Disposiciones específicas de determinados tipos de procedimiento**

Artículo 55. *Programa de autorizaciones por partes autónomas.*

Artículo 56. *Autorizaciones parciales de funcionamiento.*

Artículo 57. *Licencias urbanísticas para usos y construcciones de carácter provisional.*

Artículo 58*. Licencias para actividades temporales.*

TÍTULO V. **Restablecimiento de la legalidad urbanística**

CAPÍTULO I. **Disposiciones generales en materia de disciplina urbanística**

Artículo 59 *Ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad.*

Artículo 60. *Ámbito subjetivo de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.*

CAPÍTULO II. **Inspección**

Artículo 61. *Inspección en materia de disciplina urbanística municipal.*

Artículo 62. *Planes de inspección urbanística municipal.*

Artículo 63. *Certificación del control de actividades por entidades colaboradoras.*

Artículo 64. *Desarrollo y ejecución de las inspecciones.*

CAPÍTULO III. **Medidas de restablecimiento de la legalidad sobre obras, usos y actividades**

SECCIÓN 1.ª OBRAS Y USOS

Artículo 65*. Restablecimiento de la legalidad de obras y usos.*

SECCIÓN 2.ª ACTIVIDADES

Artículo 66. *Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable.*

Artículo 67. *Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con declaración responsable.*

Artículo 68. *Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con licencia.*

Artículo 69. *Revocación de licencias de actividad y funcionamiento por incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fueron concedidas.*

Artículo 70. *Mediación.*

CAPÍTULO IV. **Ejecución forzosa de los actos administrativos**

Artículo 71. *Multas Coercitivas.*

Artículo 72. *Procedimiento para la imposición de multas coercitivas.*

TÍTULO VI. **Régimen sancionador**

Artículo 73. *Consecuencias legales de las infracciones.*

Artículo 74. *Régimen jurídico aplicable.*

Artículo 75. *Responsabilidad de las infracciones.*

Artículo 76. *Infracciones muy graves.*

Artículo 77. *Infracciones graves.*

Artículo 78*. Infracciones leves.*

Artículo 79. *Prescripción de las infracciones.*

Artículo 80. *Sanciones.*

Artículo 81. *Graduación de las sanciones.*

Artículo 82. *Prescripción de las sanciones.*

Artículo 83*. Procedimiento sancionador.*

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

Disposición adicional segunda*. Censo de Locales y Actividades.*

Disposición adicional tercera*. Exención de dictamen de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal.*

Disposición adicional cuarta*. Informes sectoriales para la instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial.*

Disposición adicional quinta. *Colaboración de las entidades colaboradoras con el Ayuntamiento.*

Disposición adicional sexta. *Competencia para la redacción de proyectos.*

Disposición adicional séptima. *Lenguaje no sexista*

Disposición transitoria primera. *Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza.*

Disposición transitoria segunda. *Ampliación de las autorizaciones administrativas de las entidades colaboradoras.*

Disposición derogatoria primera. *Derogación normativa*.

Disposición derogatoria segunda. *Vigencia de otras disposiciones normativas.*

Disposición final primera. *Modificación de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985.*

Disposición final segunda. *Título competencial.*

Disposición final tercera*. Interpretación y desarrollo de la ordenanza.*

Disposición final cuarta*. Publicación, entrada en vigor y comunicación.*

ANEXO I. **Actuaciones sujetas a licencia**

ANEXO II. **Declaración responsable**

ANEXO III. **Documentación necesaria para la solicitud de licencia urbanística**

ANEXO IV. **Documentación para el inicio y finalización de las obras**

ANEXO V. **Alineación oficial**

ANEXO VI. **Actividades sujetas a informe preceptivo en materia de protección contra incendios**

ANEXO VII. **Reglas de cálculo de la garantía o fianza para la correcta gestión de residuos de construcción y demolición**

ANEXO VIII. **Requisitos esenciales para la viabilidad urbanística**

PREÁMBULO

I

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

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

Otra de las novedades que incorpora la ordenanza para potenciar, activar y facilitar la actividad constructiva en los casos de obras de entidad y complejidad técnica como las de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total es la licencia básica, que, además de dotar de agilidad al sistema, asegurará un control eficaz y adecuado de los aspectos edificatorios que se consideran esenciales para determinar la viabilidad urbanística de la actuación en su conjunto, postergando a un momento ulterior el control del resto de las exigencias normativas.

II

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

A pesar de que este marco jurídico municipal ha permitido ir dando respuesta a las diversas y sucesivas modificaciones legislativas que han tenido lugar en la última década en materia de medios de intervención, bajo el impulso simplificador que supuso la Directiva de Servicios 123/2006 del Consejo y Parlamento Europeo, lo cierto es que su aplicación práctica ha puesto de manifiesto la necesaria unificación del régimen jurídico municipal aplicable a los medios de intervención urbanísticos, que permitirá disponer de criterios de actuación homogéneos y únicos necesarios tanto para asegurar un funcionamiento coherente y coordinado de los servicios municipales como para facilitar a los ciudadanos el cumplimiento adecuado de la normativa y de los trámites exigidos.

III

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

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

IV

La ordenanza consta de 83 artículos estructurados en seis títulos, siete disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, dos disposiciones derogatorias, cuatro disposiciones finales y ocho anexos. El Título preliminar delimita el objeto, el ámbito de aplicación, las definiciones a tener en cuenta, el ámbito de actuación de las entidades colaboradoras urbanísticas (en adelante, entidades colaboradoras), las actuaciones urbanísticas no sujetas a intervención por licencia o declaración responsable, el alcance del control de legalidad de los medios de intervención municipal, los efectos de los medios de intervención urbanística municipal, la eficacia temporal de los medios de intervención municipal, la modificación de los medios de intervención municipal y la transmisión de los medios de intervención.

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

En el Título II se detalla el régimen general de los medios de intervención. Dentro del capítulo I se incluyen los criterios de tramitación referidos a las autorizaciones de otras Administraciones Públicas, la concurrencia de autorizaciones

municipales con los medios de intervención municipal, las actuaciones sobre bienes del sector público promovidas por particulares, y actuaciones en situación de fuera de ordenaciónn absoluta o con infracción urbanística prescrita. El capítulo II se refiere a la práctica de los trámites -sistema de registro e informes y el capítulo III a los proyectos técnicos y garantías.

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

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

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

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

Las disposiciones adicionales detallan la Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística, el Censo de Locales y Actividades, los informes sectoriales para la instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, la competencia para la redacción de proyectos y aspectos determinados relativos al lenguaje no sexista.

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

Por último, en la Disposición final primera se modifica la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985, con el objetivo de establecer el régimen aplicable a la poda de árboles. Mientras que la presente ordenanza sujeta a licencia urbanística las talas de árboles, con la citada modificación se establece un régimen de comunicación para las podas, tipificándose una nueva infracción administrativa consistente en la realización de podas sin la previa comunicación al órgano competente.

V

Las principales novedades incorporadas a la presente regulación se refieren a varios aspectos. En primer lugar, se contempla una regulación detallada de los medios de información urbanística, vinculados a la posición central que adquiere la declaración responsable en la presente ordenanza. De manera correlativa se potencia el sistema de información y asesoramiento urbanístico, a efectos de ofrecer al ciudadano suficientes opciones para obtener una orientación técnica y jurídica profesional y personalizada de los requisitos y condiciones exigibles a las actuaciones

urbanísticas que pretendan desarrollar, reforzando con ello la seguridad jurídica y la eficacia del sistema de control urbanístico municipal.

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

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

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

VI

Otra de las novedades, en relación con la emisión de informes preceptivos para el control urbanístico municipal sobre los aspectos sectoriales de las actuaciones, consiste en la aclaración de los cauces a través de los cuales éstos pueden obtenerse en los supuestos de declaración responsable, en los que, a diferencia de lo que ocurre con la licencia, su contenido debe anticiparse para hacerlo compatible con la eficacia jurídica directa que la ley reconoce a este medio de intervención. Estos cauces son la consulta urbanística especial, y ahora de forma novedosa, el informe de viabilidad urbanística.

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

Dentro del espíritu de simplificación administrativa de trámites en los procedimientos de control urbanístico municipal, se acotan los supuestos en los que se exige la emisión de informe preceptivo. Así, en la Disposición adicional tercera se establecen los supuestos que estarían eximidos del dictamen de la comisión competente para la protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal y se remite a la elaboración y publicación de los protocolos de actuación que recogen los criterios de rehabilitación adecuados para la puesta en valor del patrimonio protegido. Por su parte, se racionalizan y simplifican, conforme a la normativa vigente, los supuestos en los que se requiere un informe en materia de protección contra incendios.

VII

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

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

VIII

Asimismo, otra de las novedades relevantes de la ordenanza reside en la asignación de medios de intervención y actuaciones no sujetas a control municipal.

Se ha procedido a identificar aquellas actuaciones urbanísticas en las que no se justifica, desde el punto de vista de la proporcionalidad, el sometimiento a control urbanístico municipal, dada su escasa incidencia e impacto urbanístico con la finalidad de acotar los controles municipales a los imprescindibles, así, junto con las obras o actuaciones urbanísticas especificadas en la Ley del Suelo madrileña se excluyen en determinados supuestos las obras de conservación en las zonas comunes de un edificio residencial, la renovación de las instalaciones propias, o parte de las mismas cuando no estén protegidas arquitectónicamente ni exijan autorización del órgano autonómico competente de acuerdo con la normativa en materia de protección de patrimonio histórico, así como los cambios de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales con título habilitante por otra que también sea compatible urbanísticamente y tenga las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad.

IX

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

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

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

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

En cuanto a la declaración responsable en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, se contemplan las distintas opciones para la presentación de este medio de intervención, de acuerdo con la legislación autonómica

en la materia y con el criterio avalado por la jurisprudencia. Estas opciones se refieren a la implantación de la actividad y a su puesta en funcionamiento o, únicamente, a la puesta en funcionamiento de la actividad. Se mantiene en estos casos la comprobación ex post exclusiva por parte de los servicios técnicos municipales, considerando la especial afección de este tipo de actividades para la seguridad de las personas y su impacto ambiental.

Con la regulación del procedimiento de comprobación posterior el Ayuntamiento de Madrid ejerce su opción normativa en el marco de la Ley 1/2020 de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

X

En lo que se refiere a la licencia, además del esquema tradicional de tramitación de la licencia urbanística, se incorpora la novedad de la licencia básica. Cuando se trate de solicitudes de licencia de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total en el seno de la tramitación del procedimiento de licencia, se podrá solicitar previamente una licencia básica. El objetivo de esta figura novedosa es posibilitar que los particulares, dentro del marco de legislación en materia de suelo, obtengan una licencia básica que les permita iniciar la ejecución de las obras en sus parámetros esenciales.

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

Otra de las novedades que se incorpora es la relativa a las licencias para actividades temporales, tanto en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad, así como en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables. Con ella se trata de dar respuesta a un fenómeno cada vez más demandado y propicio para el desarrollo de la actividad económica de la ciudad, de permitir la compatibilidad provisional entre actividades, siempre y cuando se respeten los requisitos mínimos exigidos para ello. Serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable y no desvirtúen las condiciones exigidas por el planeamiento en materia de seguridad, accesibilidad, salubridad y protección del medio ambiente de la actividad del local o establecimiento.

XI

Con el fin de adaptar el contenido de la ordenanza a la regulación de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, se incorpora a su articulado la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento. Esta declaración responsable será el medio de intervención para las actuaciones de actos de uso del suelo y edificación previstos en la legislación del suelo.

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

XII

En relación con el restablecimiento de la legalidad urbanística en materia de actividades y ante la tradicional ausencia de regulación de esta materia en la legislación de suelo, la ordenanza incorpora reglas específicas en el Título

V. Esta regulación tiene un doble objetivo: por un lado, plasmar normativamente los criterios que por parte de los órganos jurisdiccionales se vienen recogiendo en la materia; por otro, desarrollar su escasa regulación normativa, tanto estatal como autonómica, con remisión a ésta cuando existe. Además, se intenta dotar de mayor claridad a esta materia restrictiva de derechos, sistematizando la totalidad de los procedimientos de restablecimiento a los que se puede ver sometida una actividad, a los efectos de garantizar los derechos de sus titulares, con la correlativa información para la ciudadanía de las consecuencias a las que pueden dar lugar sus denuncias.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

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

Artículo 3. *Definiciones.*

1. Actuación urbanística: realización conjunta o separada de actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación, así como la implantación y el desarrollo o modificación de actividades previstos en la normativa urbanística.

Las referencias que la presente ordenanza realice a las actuaciones se entenderán realizadas a las actuaciones urbanísticas.

2. Normativa urbanística: regulación que se incluye en la legislación urbanística y ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, así como en la legislación sectorial a la que esta se remita.

3. Licencia urbanística: acto administrativo reglado por el que el Ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

4. Licencia básica: acto administrativo reglado por el que, previa comprobación y validación de los parámetros urbanísticos y sectoriales que se han identificado como requisitos esenciales en el anexo VIII de la ordenanza, se autoriza la ejecución de las obras amparadas en la misma, sin perjuicio de la concesión posterior de la licencia urbanística que habilite para la ejecución del resto de la actuación.

5. Licencia de primera ocupación y/o funcionamiento de actividades: acto administrativo reglado dentro del procedimiento de licencia urbanística por el que se verifica si una actuación urbanística se encuentra debidamente terminada y ha sido ejecutada según las determinaciones urbanísticas de su destino específico de conformidad con el proyecto y condiciones en que su licencia urbanística fue concedida.

6. Licencia para actividades temporales: acto administrativo reglado por el que se autoriza al ejercicio de una actividad durante un periodo de tiempo determinado en un local o establecimiento con licencia o declaración responsable en vigor para otra actividad o en recintos o espacios abiertos, públicos o privados con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.

7. Declaración responsable urbanística: documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del Ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

8. Declaración responsable para la primera ocupación y funcionamiento: documento en el que el titular de una actuación manifiesta, bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística se encuentra debidamente terminada y ha sido ejecutada según las determinaciones urbanísticas, de su destino específico, de conformidad con el proyecto y condiciones establecidas en la licencia urbanística concedida.

9. Informe de viabilidad urbanística: informe municipal solicitado por el interesado de forma voluntaria relativo al cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales identificados como esenciales para la validación urbanística de cada actuación y recogidos en anexo VIII de la ordenanza.

Las referencias que la ordenanza realice a los requisitos esenciales previstos en el anexo VIII se entenderán referidos a los requisitos urbanísticos y sectoriales identificados como esenciales para la validación urbanística de cada actuación y recogidos en este anexo.

10. Título habilitante: licencia urbanística o declaración responsable que faculta para la ejecución de una actuación urbanística.

11. Función de verificación, inspección y control: función de evaluación, inspección y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística objeto de control municipal en las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza.

12. Entidad colaboradora urbanística: entidad privada de carácter técnico, con personalidad jurídica propia, acreditada y autorizada para el desempeño de funciones de verificación, inspección y control de actuaciones urbanísticas y que actúa bajo su propia responsabilidad.

Las referencias que la ordenanza realice a las entidades colaboradoras se entenderán realizadas a las entidades colaboradoras urbanísticas.

13. Certificado de conformidad para licencia urbanística o declaración responsable: documento expedido por la entidad colaboradora mediante el que se acredita el cumplimiento y adecuación a la normativa urbanística para la realización de las actuaciones solicitadas, que se dispone de la documentación exigida por esta ordenanza y la idoneidad del medio de intervención elegido.

14. Certificado para licencia básica: documento expedido por la entidad colaboradora mediante el que se acredita el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales identificados como esenciales para la validación urbanística de cada actuación y recogidos en anexo VIII de la ordenanza para la obtención de la licencia básica.

15. Certificado de adecuación urbanística: documento expedido por una entidad colaboradora urbanística, solicitado voluntariamente por un interesado, relativo a la verificación del cumplimiento de los requisitos urbanísticos y sectoriales identificados como esenciales para la validación urbanística de cada actuación y recogidos en anexo VIII de la ordenanza que surtirá efectos en la solicitud de licencia o con la presentación de una declaración responsable ante el Ayuntamiento.

16. Proyectos parciales, programas de fases constructivas, documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas: documentos mediante los que se definen y determinan las exigencias urbanísticas y sectoriales parciales de una actuación urbanística.

17. Programa de autorización por partes autónomas de las obras: documento en el que se define la programación temporal por fases para la ejecución de obras que presentan complejidad técnica.

Artículo 4. *Intervención de entidades colaboradoras.*

1. La función de verificación, inspección y control podrá ser desempeñada por entidades colaboradoras acreditadas y habilitadas en los términos establecidos en la normativa autonómica y municipal de aplicación.

2. Los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento o bien acudir voluntariamente a la colaboración privada de estas entidades en los términos establecidos en la ordenanza, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del Ayuntamiento.

3. Las certificaciones, informes, y actas emitidos por las entidades colaboradoras, cuando sean favorables, tendrán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales. Respecto del acceso al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto por la normativa reguladora de dicha materia.

4. Cuando existan certificaciones, actas o informes desfavorables, será precisa su ratificación o rectificación por los servicios técnicos municipales.

5. En cualquier momento de la tramitación, los servicios técnicos municipales podrán emitir un informe técnico y/o jurídico motivado, que prevalecerá sobre el emitido por las entidades colaboradoras.

6. El Ayuntamiento elaborará, en colaboración con la ENAC, un plan anual en el que se definan los objetivos, fines y líneas de actuación para el control y supervisión de las entidades colaboradoras.

7. El seguimiento y control de las entidades de colaboración, así como la tramitación derivada de las licencias solicitadas y las declaraciones responsables presentadas con intervención de estas entidades, y las actuaciones relacionadas con el restablecimiento de legalidad urbanística vinculadas a esos procedimientos, se asumirán por un único órgano municipal.

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

En los términos de la ordenanza, las entidades colaboradoras podrán intervenir en cualquier actuación, salvo en los siguientes casos:

a) En actuaciones que requieran licencias temporales.

b) En actuaciones que requieran licencias provisionales.

c) En actuaciones en situación de fuera de ordenación absoluta.

d) En la comprobación para el funcionamiento de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

e) En actuaciones que se realicen sobre el dominio público excepto que se trate de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión, o actuaciones relativas a la ocupación del dominio público con medios auxiliares.

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

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.

c) El cambio de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales con título habilitante por otra actividad que también sea compatible urbanísticamente y tenga las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad, y siempre que las obras precisas para la implantación se limiten a las señaladas en el apartado b), salvo los cambios a actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

d) La renovación de instalaciones o parte de estas cuando las nuevas cumplan con las mismas exigencias urbanísticas o ambientales, siempre que ocupen la misma posición y similares dimensiones que las que sustituyen y estuvieran ya legalizadas con la correspondiente licencia o declaración responsable.

e) 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.

f) Actuaciones provisionales de apuntalamiento en situaciones de peligro grave e inminente.

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

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

1. El control de legalidad por parte del Ayuntamiento se circunscribirá a verificar la conformidad o no de la actuación con la normativa urbanística, así como la habilitación legal del autor o los autores de los proyectos.

2. No serán objeto de control ni en el medio de intervención ni en la ejecución material de las actuaciones, los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

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

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

Los medios de intervención urbanística 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 éste y las demás personas físicas o jurídicas.

c) Dejarán a salvo el derecho de propiedad y habilitarán a la actuación sin perjuicio de terceros.

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

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

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

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

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

3. Los plazos de ejecución podrán prorrogarse a instancia del titular del medio de intervención urbanística. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente previsto, siempre que se solicite antes de la finalización de dicho plazo.

4. Los medios de intervención urbanística municipal perderán su eficacia por alguna de las siguientes causas:

a) Resolución de la Administración municipal por la que se declare la aceptación de la renuncia comunicada por el titular del medio de intervención.

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.

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 fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa imputable a su titular.

5. La resolución que declare la extinción de los efectos del medio de intervención determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras o ejercer la actividad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento que resulten necesarios, de los cuales, se dará cuenta 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 éstas, en los términos establecidos en la normativa autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

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

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

a) Las variaciones que no afecten al volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, a la superficie del local o vivienda o al número de locales o viviendas, 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 la licencia o declaradas en la declaración responsable. Estas variaciones se relacionarán en el acta de comprobación, y quedarán incorporadas en la licencia de primera ocupación y funcionamiento o en el acta de comprobación posterior.

b) Las variaciones en el número de plazas de aparcamiento que no supongan disminución de la dotación obligatoria de servicio del edificio, sin perjuicio de su constancia documentada en el expediente.

2. En el caso de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas se considerará modificación de licencia urbanística o declaración responsable el cambio de actividad de las indicadas en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, así como el incremento del aforo, del horario y elementos de la actividad con incidencia ambiental.

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

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

1. Los medios de intervención urbanística serán transmisibles, siendo obligatoria su comunicación al Ayuntamiento 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.

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

2. *(anulado)*

a) Documento acreditativo de la identidad del nuevo titular o de su representante, y, en su caso, escritura de constitución de la persona jurídica.

b) Documento público o privado que acredite la transmisión "inter vivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, o en su defecto, documento que acredite el consentimiento del anterior titular de la licencia, comunicación previa o declaración responsable.

3. La comunicación del cambio de titularidad sólo será válida si se acompaña de los documentos establecidos en el apartado 2.

4. El Ayuntamiento comunicará en el plazo de veinte días, en su caso, al nuevo titular la toma de razón de la transmisión, que deberá unirse al documento acreditativo del medio de intervención urbanística. Los datos del nuevo titular se incorporarán al Censo de Locales y Actividades.

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

6. En el supuesto de transmisión de un medio de intervención urbanística que afecte 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.

Anulado párrafo primero del artículo 11.2 por la Sentencia 398/2023 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de 11 de julio de 2023. ES:TSJM:2023:8618

TÍTULO I

Información urbanística

CAPÍTULO I

Medios de información urbanística

Artículo 12. *Informe de viabilidad urbanística.*

1. Con carácter previo a la solicitud de una licencia o a la presentación de una declaración responsable en cualquiera de sus modalidades, los interesados podrán conocer la viabilidad de la actuación pretendida mediante la obtención de un informe de viabilidad urbanística municipal, con las excepciones previstas en el apartado 5.

2. La solicitud de este informe deberá ir acompañada del correspondiente proyecto básico o de la documentación necesaria referida al cumplimiento de los requisitos esenciales previstos en el anexo VIII.

3. El informe se emitirá en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud y la documentación necesaria en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Madrid, con alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Viabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida cumpla con los requisitos esenciales previstos en el anexo VIII.

b) Inviabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida no cumpla con los requisitos esenciales previstos en el anexo VIII.

c) Petición no valorable, cuando en la documentación presentada falte algún dato de los especificados como requisitos esenciales previstos en el anexo VIII que impida la valoración de la actuación.

4. El informe de viabilidad urbanística se simultaneará con la obtención de otros dictámenes preceptivos en las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Para actuaciones que contemplen medidas prestacionales conforme al Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

b) Para las actuaciones que requieran un dictamen preceptivo de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal y siempre que ese dictamen se refiera a un requisito esencial de los previstos en el anexo VIII.

c) Para actuaciones en las que la aplicación de determinadas exigencias de la ordenación urbanística dependa de una valoración técnica previa para el caso concreto.

El plazo de emisión del informe de viabilidad urbanística a que se refiere el apartado 3 se ampliará por un mes más en las actuaciones previstas en este apartado.

5. No procederá la emisión del informe de viabilidad urbanística para las actuaciones urbanísticas sujetas a algún procedimiento de control ambiental.

6. El informe de viabilidad urbanística, junto con la documentación exigida en el posterior procedimiento de licencia básica o de declaración responsable, producirá efectos vinculantes, siempre y cuando la normativa de aplicación fuera la misma, y no se hubieran introducido modificaciones en la actuación.

Artículo 13. *Consulta urbanística común.*

1. La consulta urbanística común tiene por objeto informar sobre cuestiones puntuales relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, inmueble o local, así como a las actuaciones urbanísticas permitidas y al procedimiento de tramitación aplicable a cada una de ellas.

2. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una solicitud normalizada en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Madrid y el plazo de contestación será de quince días desde esta presentación.

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

CAPÍTULO II

Medios de información urbanística cualificada

Artículo 14. *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.

2. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones de la legislación urbanística vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación. En cuanto documento informativo que es, la cédula urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

3. La información contenida en la misma se referirá al momento de su expedición, y se apoyará en los datos facilitados por el 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.

4. La cédula urbanística deberá ser emitida en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 15. *Consulta Urbanística Especial.*

1. Cuando el objeto de la consulta requiera resolver una duda específica que surja en la aplicación de uno o varios preceptos normativos a una actuación urbanística concreta, los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales. En este caso, la consulta deberá venir acompañada de una o varias propuestas y de la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada.

Las contestaciones a estas consultas serán aplicadas por el Ayuntamiento, siempre que no se modifique la normativa de aplicación, debiendo en este caso adaptarse la actuación urbanística a la normativa vigente y sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales. En el caso de que el Ayuntamiento se aparte del criterio recogido en la consulta, deberán motivarse adecuadamente las razones por las que no se ha seguido el criterio de la consulta.

2. La obtención de cualquier informe preceptivo a presentar junto con la declaración responsable, se podrá sustanciar mediante una consulta urbanística especial, incluido el dictamen preceptivo de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

3. El plazo para la emisión de la consulta urbanística especial será de un mes desde que la documentación precisa para su emisión esté completa. La contestación a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o de presentar la declaración responsable correspondiente.

Artículo 16. *Consulta urbanística sobre proyectos con soluciones prestacionales.*

1. La consulta urbanística sobre proyectos con soluciones prestacionales tiene por objeto posibilitar, si procede, la implantación de medidas alternativas mediante diseño basado en prestaciones, conforme a lo establecido en el artículo 5.1.3 de la Parte I del Código Técnico de la Edificación que, de conformidad con la ordenanza, sean objeto de control municipal a través de la licencia urbanística.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 5.1.3. de la Parte I del Código Técnico de la Edificación, la documentación deberá acreditar ante el órgano municipal competente, bajo la responsabilidad del proyectista o del director de obra y previa conformidad del promotor, que el diseño propuesto cumple las exigencias básicas porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a las que se obtendrían por la aplicación de los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

3. La naturaleza del diseño prestacional requerirá que, desde la solicitud de la consulta hasta la validación final de las propuestas alternativas planteadas, el proyecto cuente con el consenso del órgano de control municipal, previo a su pronunciamiento.

4. La consulta deberá acompañarse del proyecto prestacional y la documentación establecida en el anexo III.12.

5. En aquellos supuestos excepcionales en los que el órgano municipal competente lo estime necesario por la elevada complejidad, dificultad o especialización de la propuesta, podrá proponer al solicitante de la consulta que aporte el informe, estudio o dictamen emitido, con objetividad e independencia, por una entidad u organismo de reconocido prestigio en la materia que confirmará, en su caso, la validez del diseño propuesto, sus discrepancias y/o cautelas adicionales. El dictamen de esta tercera parte no tendrá carácter vinculante.

6. Cuando la propuesta recaiga sobre una edificación catalogada y puedan afectarse sus elementos protegidos, será preceptivo dictamen de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal.

7. La contestación a la consulta, con la aprobación de la solución concreta, tendrá los efectos establecidos en el artículo 15.1 y la misma no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Anulado inciso del artículo 16.3 por la Sentencia 1009/2026 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 14 de septiembre de 2026. ECLI:ES:TS:2026:3725. Fecha de firmeza: 22/10/2026

Artículo 17. *Alineación oficial.*

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

2. La alineación oficial se documenta mediante el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde descritas en el apartado 1, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe aproximado de los gastos de urbanización, si los hubiera.

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

4. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de quince días desde la presentación de la solicitud en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

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

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

TITULO II

Régimen general de los medios de intervención

CAPÍTULO I

Criterios de tramitación

Artículo 18. *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 hará constar que se ha procedido a la solicitud de las correspondientes autorizaciones.

Artículo 19. *Autorizaciones municipales.*

1. Las actuaciones urbanísticas que requieran, además del correspondiente medio de intervención urbanística, la obtención de otras autorizaciones municipales 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 autorización o concesión demanial, sin perjuicio de la correspondiente licencia urbanística, y se resolverán de manera conjunta.

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

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

simultáneamente a la licencia o declaración responsable sin que pueda realizarse la ocupación efectiva hasta la obtención de la autorización o concesión demanial.

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

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

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

1. En inmuebles, locales, obras e instalaciones calificadas como fuera de ordenación absoluta por disconformidad sobrevenida con el planeamiento, se podrán autorizar únicamente mediante licencia, actuaciones de ejecución de obras e implantación de actividades o cambios de uso de conformidad con el régimen establecido en las normas urbanísticas y legislación estatal y autonómica en materia de suelo y rehabilitación urbana.

2. En inmuebles, locales, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas las actuaciones permitidas se autorizarán mediante licencia urbanística. Si la limitación en el régimen de obras y actividades aplicable a estos supuestos hubiera sido declarada mediante resolución y esta condición especial se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad, se podrá presentar declaración responsable.

3. Las licencias que se concedan describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción urbanística prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

CAPÍTULO II
Práctica de trámites

Artículo 22. *(anulado)*

Anulado artículo 22 por la Sentencia 398/2023 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de 11 de julio de 2023. ES:TSJM:2023:8618

Artículo 23. *Informes.*

1. Serán informes preceptivos para la verificación y control urbanístico municipal los exigidos por la normativa urbanística y sectorial y en el anexo VI de la ordenanza. Para el caso de la instalación de ascensores en el exterior de edificios construidos de uso residencial serán exigibles los informes previstos en la Disposición adicional cuarta.

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 conforme a lo previsto en el artículo 15.2.

6. En el caso de declaraciones responsables tramitadas por una entidad colaboradora urbanística, la entidad podrá recabar los informes preceptivos directamente, incluido el informe preceptivo en materia de protección del patrimonio. El mismo se aportará como parte de la documentación necesaria de la declaración responsable.

7. En los casos en que se acredite el cumplimiento de los criterios generales aprobados con arreglo a lo previsto en la Disposición adicional tercera, no será necesario recabar dictamen de la comisión competente en materia de patrimonio histórico-artístico y natural municipal.

Desarrollado articulo 23 por la Resolución de 29 de marzo de 2023 del Director General de Emergencias y Protección Civil por la que se aprueba el protocolo para la emisión del informe en materia de protección contra incendios en los procedimientos de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas tramitados por las entidades colaboradoras.

CAPÍTULO III

Proyectos, documentos técnicos y garantías

Artículo 24. *Proyectos y otros documentos técnicos.*

1. A los efectos previstos en la ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita al Ayuntamiento 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. Solo las obras de mantenimiento y conservación no requerirán para su definición de la presentación de proyecto o documentos técnicos.

3. Los proyectos 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.

Artículo 25. *Garantías.*

1. Cuando se soliciten licencias urbanísticas el interesado deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas.

El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior de la parcela sobre la que se pretenda la nueva edificación o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo al inicio de las obras.

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

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

TÍTULO III

Declaración responsable en materia de urbanismo

CAPÍTULO I

Régimen de la declaración responsable

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

Quedan sujetas a control a través de declaración responsable las actuaciones urbanísticas del anexo II. A).

Artículo 27. *Modalidades de declaración responsable.*

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

a) Declaración responsable ante el Ayuntamiento.

b) Declaración responsable con intervención de una entidad colaboradora urbanística.

Artículo 28. *Contenido y efectos.*

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

a) Declaración responsable cuyo contenido es el determinado en el anexo II. B).

b) Documentación técnica que proceda, conforme al anexo II de la ordenanza, que incluirá el presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado.

c) Acreditación del pago de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos en caso de tramitación ante el Ayuntamiento, o acreditación del pago del precio a la entidad colaboradora de su elección en caso de intervención de ésta. Además, en ambas situaciones, se debe acreditar el pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones

y Obras y, en su caso, de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, así como las demás exacciones que resultasen exigibles.

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

2. Con la declaración responsable el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística cumple con los requisitos exigidos por la normativa urbanística y sectorial objeto de control municipal, que dispone de la documentación que así lo acredita indicada en el anexo II C), que pone la misma a disposición del Ayuntamiento si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

3. Junto con la declaración responsable presentada ante el Ayuntamiento el interesado podrá facilitar los datos identificativos del informe de viabilidad urbanística previsto en el artículo 12, o un certificado de adecuación urbanística emitido por una entidad colaboradora.

CAPÍTULO II

Tramitación de la declaración responsable ante el Ayuntamiento de Madrid

Artículo 29. *Comprobación de la declaración responsable.*

1. *(anulado)*

El informe de viabilidad urbanística o el certificado de adecuación urbanística que acompañe, en su caso, a la declaración responsable, acreditará de manera directa la adecuación de la actuación declarada a la normativa de aplicación, siempre que éste sea coincidente con lo declarado y no se hayan producido variaciones en la normativa de aplicación.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que acompañe o se incorpore a una declaración responsable, o su no presentación, así como la inadecuación a la normativa de aplicación, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar las obras, la implantación o modificación de la actividad o su ejercicio, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar. En estos casos se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable en los términos del artículo 30.

3. Una vez finalizada la actuación urbanística, el titular de la declaración responsable deberá comunicar, en un plazo máximo de quince días al Ayuntamiento su total terminación, acompañada de la documentación prevista en el anexo II. D).

4. Si hubiera transcurrido un año desde la presentación de la declaración responsable y no se hubiera comunicado por el titular la terminación de la actuación, o si se hubiera tenido constancia de la total terminación de la actuación como consecuencia de la acción inspectora municipal y ésta no se hubiera comunicado por el titular, se procederá a resolver la extinción de la eficacia de la declaración responsable en los términos del artículo 30.

5. Comunicada la total terminación de la actuación conforme al apartado 3, los servicios técnicos municipales comprobaran la conformidad de la actuación ejecutada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación en un plazo máximo de tres meses.

6. La comprobación de las actuaciones que se relacionan a continuación podrá llevarse a cabo únicamente mediante la verificación prevista en el primer párrafo del apartado 1, emitiéndose en su caso un informe técnico favorable a la actuación, sin perjuicio de que, en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan desarrollar las

potestades de inspección urbanística previstas por la legislación, con carácter general, o en el marco de un plan de inspección en los términos del artículo 62.

a) Actuaciones de obras en el uso residencial que no afecten a elementos protegidos y/o que no supongan intensificación de uso.

b) Actuaciones para la implantación o modificación de actividades de uso terciario en cualquiera de sus clases, que no afecten a elementos protegidos, cuando se realicen en locales con superficie igual o inferior a 150 m^2 construidos, con excepción de los comercios alimentarios con barra de degustación y de las actividades sujetas a la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas.

c) Actuaciones para la implantación o modificación de actividades industriales y talleres artesanales y similares, que no afecten a elementos protegidos, de superficie igual o inferior a 60 m^2 construidos y nivel de riesgo intrínseco bajo de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

7. Con carácter voluntario los particulares podrán acudir a una entidad colaboradora urbanística de su elección, a efectos de que sea ésta la que realice la visita de comprobación de lo ejecutado y emita la correspondiente acta, de acuerdo con lo previsto en el apartado 8 a), b) y c), que será remitida al Ayuntamiento, a efectos de que desarrolle las actuaciones que procedan conforme a los siguientes apartados.

8. El resultado de la comprobación de la actuación ejecutada se documentará en el correspondiente acta o informe técnico, en su caso, que podrá ser:

a) Favorable: cuando la actuación urbanística se haya realizado conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable. En este caso, el acta de comprobación o el informe técnico favorable dejará constancia del resultado de la comprobación de la que tomará razón el órgano competente mediante documento que será notificado al interesado.

b) Condicionada: cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias no esenciales, que no impidan la realización de la actuación en los términos de la declaración responsable. En este caso, se formulará el correspondiente requerimiento concediendo un plazo máximo de tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas.

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

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

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

9. Respecto del acceso al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto por la normativa reguladora de dicha materia.

Anulado párrafo primero del artículo 29.1 por la Sentencia 398/2023 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de 11 de julio de 2023. ES:TSJM:2023:8618

Artículo 30. *Consecuencias de la declaración de ineficacia o de la pérdida de efectos de la declaración responsable.*

1. Cuando como consecuencia de las actuaciones de comprobación se hubiera declarado la ineficacia de la declaración responsable o la pérdida de sus efectos conforme al artículo 29, 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

Declaración responsable con intervención de entidad colaboradora

Artículo 31. *Presentación y verificación de la declaración responsable por la entidad colaboradora.*

1. Con carácter previo a la presentación de la declaración responsable el titular de la actuación podrá dirigirse a la entidad colaboradora de su elección aportando su declaración responsable, con el contenido y documentación establecida en el artículo 28 y el informe de viabilidad urbanística, cuando voluntariamente quiera aportarlo.

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

3. Al objeto de la emisión del certificado de conformidad, con carácter previo, la entidad colaboradora podrá solicitar directamente los informes que sean preceptivos en los términos del artículo 23.

4. La entidad colaboradora, con autorización del titular de la actuación, presentará la declaración responsable acompañada del certificado de conformidad y de la documentación referida en el artículo 28, en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Madrid.

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

Desarrollado articulo 31 por la Resolución de 29 de marzo de 2023 del Director General de Emergencias y Protección Civil por la que se aprueba el protocolo para la emisión del informe en materia de protección contra incendios

en los procedimientos de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas tramitados por las entidades colaboradoras.

Artículo 32. *Comprobación por la entidad colaboradora.*

1. Una vez comunicada la finalización de la actuación a la entidad colaboradora, se efectuará la inspección en los términos del artículo 29, salvo en lo previsto en su apartado 6. La entidad colaboradora remitirá copia del acta de inspección a la Administración municipal y al titular de la actuación, en un plazo máximo de diez días desde la realización de la inspección.

2. La entidad colaboradora realizará el requerimiento de subsanación de deficiencias no esenciales, así como la posterior inspección.

3. Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, se emitirá un informe de disconformidad y el Ayuntamiento adoptará la resolución de pérdida de efectos de la declaración responsable con las consecuencias previstas en el artículo 30.

4. Cuando la entidad colaboradora hubiese requerido la emisión de algún informe preceptivo de los previstos en el anexo VI, la inspección de la actuación deberá hacerse de manera conjunta por la entidad y los servicios técnicos municipales.

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

6. La entidad colaboradora pondrá inmediatamente en conocimiento de la Administración municipal la omisión de la comunicación de finalización de la actuación, así como la no contestación al requerimiento de subsanación de deficiencias no esenciales que se hubiese realizado, a fin de que por el órgano municipal competente se declare la ineficacia de la declaración responsable en los términos previstos en los artículos 29 y 30.

Desarrollado articulo 32 por la Resolución de 29 de marzo de 2023 del Director General de Emergencias y Protección Civil por la que se aprueba el protocolo para la emisión del informe en materia de protección contra incendios en los procedimientos de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas tramitados por las entidades colaboradoras.

CAPÍTULO IV

Declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas

Artículo 33. *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 el ejercicio de la actividad con carácter provisional, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30.2.

b) Una vez comunicada la finalización de la actuación urbanística junto con la documentación prevista en la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se efectuará, en el plazo máximo de un mes, una visita de inspección municipal, de la cual se emitirá acta favorable, condicionada o desfavorable. La resolución del acto de comprobación favorable tendrá los efectos de la licencia de funcionamiento definitiva.

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 la letra b) del apartado anterior para su tramitación.

TÍTULO IV

Procedimiento de licencia

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes al procedimiento de licencia

Artículo 34. *Actuaciones objeto de control a través de licencia.*

1. Quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el anexo I.

2. Con carácter general y una vez solicitada la licencia, se podrá presentar declaración responsable por el promotor junto con el técnico proyectista para desarrollar las actuaciones de preparación de los terrenos, vaciado del solar y, en su caso, muros de contención, siempre que éstas estén recogidas en el proyecto y se garantice la viabilidad de la actuación en su conjunto. Para la comprobación de esta declaración responsable serán de aplicación las reglas previstas en el artículo 29.

Artículo 35. *Modalidades de tramitación de una licencia.*

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

a) Licencia ante el Ayuntamiento.

b) Licencia con intervención de una entidad colaboradora.

Artículo 36. *Documentación.*

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

a) Fase de solicitud: la solicitud de licencia deberá incorporar la documentación general obligatoria prevista en el anexo III.1 y la adicional según el tipo de actuación prevista en el mismo anexo III, en función del tipo y circunstancias de la actuación a realizar.

b) Fase de inicio de la actuación: una vez concedida la licencia, para poder iniciar la actuación urbanística deberá aportarse la documentación prevista en el anexo IV. 1.

c) Fase de finalización de la actuación: una vez terminada la actuación deberá comunicarse el final de las obras aportando la documentación prevista en el anexo IV. 2.

Artículo 37. *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 tramitado ante el Ayuntamiento de Madrid

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA ANTE EL AYUNTAMIENTO

Subsección 1.ª Iniciación

Artículo 38. *Subsanación y mejora de la solicitud.*

1. Presentada la solicitud de licencia, los servicios municipales dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada. Dentro de dicho plazo adoptarán alguna de las siguientes medidas:

a) Cuando la documentación presentada estuviese completa, se informará al interesado de la fecha en que aquélla ha sido recibida, del plazo máximo de resolución y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

b) Cuando la documentación presentada estuviese incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

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

Subsección 2.ª Tramitación

Artículo 39. *Información pública y audiencia a los vecinos.*

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

Artículo 40. *Informes.*

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

Artículo 41. *Subsanación de deficiencias.*

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 medioambiental.

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

3. 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.

Subsección 3.ª Resolución del procedimiento de licencia urbanística

Artículo 42. *Resolución.*

1. Los servicios municipales competentes emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que podrá ser:

a) De denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

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

2. El órgano competente deberá resolver y notificar la resolución de concesión o denegación de la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses.

Artículo 43. *Inicio de la ejecución de las obras.*

1. Para el inicio de la ejecución de las obras será suficiente con la realización por el interesado de la comunicación en la que se manifieste que se dispone del proyecto de ejecución que desarrolla al básico objeto de licencia y que éste no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, junto con la documentación indicada en el anexo IV. 1.

2. El inicio de la actuación y la ejecución de las obras se efectuará bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución.

SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO DE LICENCIA BÁSICA

Artículo 44. *Licencia básica.*

1. Cuando se trate de solicitudes de licencia de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total, se podrá solicitar una licencia básica previa a la licencia urbanística. La solicitud deberá ir acompañada de la documentación prevista en el artículo 36 y de un proyecto básico en el que se especificará, de manera separada, el cumplimiento de los requisitos esenciales previstos en el anexo VIII.

2. La solicitud podrá incorporar de forma voluntaria, el informe de viabilidad urbanística básica regulado en el artículo 12 o el certificado de adecuación urbanística. En este caso, se concederá la licencia básica tras la verificación de que éste se corresponde con el mismo proyecto presentado, que la normativa sea la misma y que no se hayan introducido modificaciones en la actuación.

3. La obtención de esta licencia básica habilitará al interesado para la ejecución de las obras amparadas en la misma, sin perjuicio de que, durante dicha ejecución, el procedimiento de licencia deberá continuar hasta obtenerse la validación del resto de parámetros urbanísticos necesarios, mediante la obtención de la correspondiente licencia urbanística y demás autorizaciones.

4. La tramitación de la licencia básica se ajustará a las reglas previstas en los artículos 38, 40 y 41. El requerimiento de subsanación de deficiencias se circunscribirá a los aspectos urbanísticos y sectoriales definidos como esenciales en el anexo VIII.

5. La resolución de la licencia básica se ajustará a las reglas previstas en el artículo 42, siendo el plazo máximo de resolución de 1 mes.

Artículo 45. *Ejecución de la actuación con licencia básica.*

1. Para el inicio de la actuación con licencia básica se aplicará la regla prevista en el artículo 43. El inicio se producirá bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución. La responsabilidad incluirá la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

2. Durante la ejecución de las obras autorizadas en la licencia básica se verificarán por los servicios técnicos el contenido de los aspectos no incluidos en la misma y definidos en proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas no incluidas en la licencia básica.

Artículo 46. *Concesión de la licencia urbanística tras la licencia básica.*

1. Tras la concesión de la licencia básica se procederá por los servicios técnicos municipales a la comprobación de la adecuación a la normativa urbanística del resto de aspectos del proyecto no verificados con anterioridad.

2. Se podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias de fondo como consecuencia de la verificación de esta documentación. La tramitación se ajustará a las reglas previstas en los artículos 37, 38, 39, 40 y 41.

3. Contestado el requerimiento sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución denegando la licencia urbanística, quedando la construcción ejecutada a su amparo sin posibilidad de uso ni funcionamiento, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad y sancionadoras que procedan.

4. La resolución de la licencia urbanística tras la concesión de licencia básica se ajustará a las reglas previstas en el artículo 42, siendo el plazo máximo de resolución de 1 mes.

5. La concesión de la licencia urbanística habilitará para la ejecución de la totalidad de la actuación solicitada en los términos señalados en la misma.

6. Para el inicio de las obras se procederá conforme a las reglas señaladas en el artículo 43.

Artículo 47. *Finalización de la actuación.*

Terminada la actuación se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento conforme a lo señalado en el artículo 53 o en su caso licencia de primera ocupación y funcionamiento conforme al artículo 51. Su comprobación se ajustará a lo señalado en el artículo 54.

CAPÍTULO III

Procedimiento de licencia con intervención de entidad colaboradora

SECCIÓN 1.ª TRAMITACIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA CON ENTIDAD COLABORADORA

Artículo 48. *Presentación de la documentación y actuación de la entidad colaboradora.*

1. El interesado podrá dirigirse a la entidad colaboradora de su elección, aportando la documentación indicada en el artículo 36 a), para la tramitación de una licencia mediante un certificado de conformidad.

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

3. La entidad colaboradora podrá hacer requerimientos de mejora de la solicitud que el interesado deberá atender en los plazos que se determinen, transcurridos los cuales, la entidad podrá archivar la solicitud.

4. A los efectos del cómputo del plazo de inicio del procedimiento de licencia, una vez recabados todos los documentos necesarios para tramitar la solicitud, la entidad informará al interesado de que su solicitud está completa y presentará en su nombre un certificado de inicio en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

5. Si la actuación pretendida se encuentra entre los supuestos en los que es posible la solicitud de una licencia básica, y así lo solicite el interesado, la entidad colaboradora, previa validación de los parámetros definidos como esenciales en las fichas del anexo VIII de la ordenanza, emitirá un certificado de conformidad de licencia básica.

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

7. Si la actuación pretendida resultara contraria a la ordenación urbanística o legislación sectorial aplicable, la entidad colaboradora lo comunicará al interesado, a fin de que proceda a efectuar las modificaciones que resulten necesarias.

Desarrollado articulo 48 por la Resolución de 29 de marzo de 2023 del Director General de Emergencias y Protección Civil por la que se aprueba el protocolo para la emisión del informe en materia de protección contra incendios en los procedimientos de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas tramitados por las entidades colaboradoras.

Artículo 49. *Iniciación, tramitación y resolución del procedimiento administrativo.*

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

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

Cada uno de los documentos que acompañen a la solicitud deberá presentarse debidamente diligenciado por la entidad colaboradora con el número del certificado de conformidad correspondiente. El procedimiento administrativo se iniciará una vez que tenga entrada la documentación completa reseñada en el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

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

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

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

SECCIÓN 2.ª TRAMITACIÓN DE LICENCIA BÁSICA CON ENTIDAD COLABORADORA

Artículo 50. *Procedimiento para la obtención de la licencia básica.*

1. La entidad colaboradora, en un plazo no superior a quince días desde la solicitud de licencia básica verificará el cumplimiento de los requisitos identificados como esenciales en el anexo VIII y emitirá, en su caso, el certificado para licencia básica.

La presentación de la solicitud con el certificado de conformidad de la licencia básica facultará al interesado para la obtención de una licencia básica en los términos del artículo 44, sin perjuicio de la necesaria obtención posterior de la licencia urbanística.

2. Emitido el certificado para licencia básica, la entidad colaboradora, con la conformidad del titular de la actuación urbanística, presentará la solicitud de licencia básica acompañada de la documentación referida en el anexo III en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Madrid. Cada uno de los documentos que acompañen a la solicitud deberá presentarse debidamente diligenciado por la entidad colaboradora con el número del certificado de conformidad de licencia básica.

3. El certificado de conformidad de licencia básica tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal y será suficiente para la concesión de la licencia básica en los términos del artículo 44, salvo que los servicios técnicos municipales emitan informe en sentido contrario.

4. Presentada la solicitud de la licencia básica con el certificado de conformidad emitido por la entidad colaboradora, los servicios municipales emitirán informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución a la vista del proyecto y del certificado. El plazo máximo para resolver sobre la concesión o denegación de la licencia básica será de quince días.

5. Una vez concedida la licencia básica, el interesado presentará una comunicación de inicio de las obras ante la entidad colaboradora junto con la documentación de inicio del anexo IV.1.

6. Iniciadas las obras amparadas en la licencia básica, la entidad procederá a verificar el resto de la normativa de aplicación y emitirá, en su caso, el certificado de conformidad de licencia urbanística, tramitándose el procedimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 49.

CAPÍTULO IV

Primera ocupación y funcionamiento

Artículo 51. *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 actividades incluidas en el anexo I de la ordenanza.

En estos casos, la solicitud vendrá acompañada de la documentación prevista en el anexo IV. 2.

Artículo 52. *Eficacia de la 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.

Artículo 53. *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 IV. 2.

Artículo 54. *Comprobación de la actuación sujeta a licencia o declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.*

1. Finalizada la actuación amparada por la licencia, deberá comunicarse su terminación al Ayuntamiento o a la entidad colaboradora en su caso, al objeto de que se acredite que las actividades y las obras que se precisan para su implantación, su modificación o cambio, han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida, o con las variaciones que no suponen modificación de la licencia, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

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 o las entidades colaboradoras realizarán visita de comprobación en la que elaborarán un acta 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. En el caso de que la comprobación de la primera ocupación y funcionamiento se lleve a cabo por una entidad colaboradora, esta comunicará a los servicios técnicos municipales el día y hora previstos para la inspección final, para su conocimiento y, en su caso, control de la actuación.

3. En el caso de acta de conformidad resultante del acto de comprobación emitida por los servicios técnicos municipales, se dictará resolución favorable. En el caso de acta de conformidad emitida por una entidad colaboradora, se presentará ante el Ayuntamiento para que dicte resolución favorable.

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

5. En el supuesto de acta de disconformidad, la entidad colaboradora requerirá al interesado para que subsane las deficiencias detectadas en el plazo de un mes. Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, la entidad colaboradora emitirá informe desfavorable que será comunicado al Ayuntamiento.

6. 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.

Desarrollado articulo 54 por la Resolución de 29 de marzo de 2023 del Director General de Emergencias y Protección Civil por la que se aprueba el protocolo para la emisión del informe en materia de protección contra incendios

en los procedimientos de licencias o de declaraciones responsables urbanísticas tramitados por las entidades colaboradoras.

CAPÍTULO V

Disposiciones específicas de determinados tipos de procedimiento

Artículo 55. *Programa de autorizaciones por partes autónomas.*

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

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

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

2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la concesión de la licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no será paralizado por aquéllas.

3. Junto con la solicitud de licencia del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o, en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado. Si en el plazo de un mes no se ha dictado resolución, se entenderán denegadas las autorizaciones parciales, lo que deberá ser comunicado al solicitante con motivación de las causas de tal denegación.

4. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer su inicio y evitar su paralización.

Artículo 56. *Autorizaciones parciales de funcionamiento.*

1. Se podrán conceder autorizaciones parciales de funcionamiento, siempre que quede acreditado que la parte a la que se refieren es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la actuación en la que se integra.

2. La acreditación de dicho extremo se realizará conforme al siguiente procedimiento:

a) Presentación de un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que dicho programa, una vez aprobado, habilitará al titular de la actuación para la obtención de autorizaciones parciales de funcionamiento.

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

b) Fijación de un plan de etapas en la licencia urbanística en el que se desglosen pormenorizadamente las zonas que serán susceptibles de uso y aquéllas en las que se continuarán efectuando obras, justificando que la autorización parcial no perjudica a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total, ni éstas a la actividad, a cuyo efecto se habrá de acompañar una declaración y un plan de seguridad y salud independiente y específico para cada fase de ejecución.

c) Establecimiento de un sistema de acreditación municipal del cumplimiento de los objetivos fijados en el programa de autorización por partes autónomas, en el que se preverá como requisito para la obtención de una licencia de funcionamiento parcial de la parte autónoma de la que se trate, la necesidad de presentar la documentación prevista en el anexo IV.2 referida exclusivamente a la parte autónoma cuyo funcionamiento se habilita.

d) Compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que posteriormente pudiera recoger la licencia de primera ocupación y funcionamiento del conjunto.

3. En caso de incumplimiento del programa por causa imputable al titular de la actuación, será posible la revocación del programa autorizado y deberá proseguir la tramitación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actuaciones cuyo funcionamiento parcial se hubiera autorizado sin indemnización alguna, independientemente del procedimiento sancionador a que hubiera lugar.

Artículo 57. *Licencias urbanísticas para usos y construcciones de carácter provisional.*

1. En los supuestos establecidos por la normativa urbanística, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente.

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

Artículo 58. *Licencias para actividades temporales.*

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

2. Solo serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable y no 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. Cuando el desarrollo de la actividad temporal se pretenda realizar en terrenos de titularidad pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 19.2. Cuando se trate de terrenos de titularidad pública de naturaleza patrimonial, la ocupación del espacio precisará del correspondiente contrato o negocio jurídico patrimonial que se formalice para su disposición.

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

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

7. En el caso de que la actividad temporal se pretenda instalar en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, que requiera de la instalación de elementos eventuales, portátiles o desmontables, y dicha actividad esté incluida en el ámbito de la legislación autonómica de espectáculos públicos y actividades recreativas, se ajustará a lo establecido en la misma, con las siguientes especialidades:

a) La solicitud para la implantación de la instalación temporal, acompañada de la documentación que resulte exigible por la normativa de aplicación, deberá efectuarse con una antelación mínima de un mes a la fecha de inicio del montaje de la instalación solicitada, que deberá quedar reflejada en la mencionada solicitud junto con la fecha prevista de inicio de la actividad.

Aquellas solicitudes que se presenten incumpliendo el citado plazo serán inadmitidas sin más trámite.

b) En ningún caso se podrá iniciar el montaje de la instalación sin la previa concesión de la licencia, que deberá resolverse en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación completa.

c) Para la puesta en funcionamiento de la actividad temporal deberá presentarse por el promotor, con una antelación mínima de tres días hábiles respecto de la fecha de inicio de la actividad, la documentación que acredite la efectiva implantación de las instalaciones y el cumplimiento efectivo de los requisitos técnicos y administrativos exigibles, a efectos de poder realizar la correspondiente visita de inspección.

El acta favorable habilitara el ejercicio de la actividad en tanto se resuelve de forma expresa la licencia de funcionamiento.

Desarrollado artículo 58.7 por la Resolución de 16 de octubre de 2024 del Coordinador General de Urbanismo, por la que se aprueban las instrucciones para la tramitación de solicitudes de licencias del artículo 58.7 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (OLDRUAM), para actividades temporales en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, que requieran de la instalación de elementos eventuales, portátiles o desmontables.

TÍTULO V
Restablecimiento de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales en materia de disciplina

Artículo 59. *Ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad.*

1. Cuando no resulte de aplicación 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 de restablecimiento de la legalidad previstas en el 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.

Artículo 60. *Ámbito subjetivo de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.*

1. Las actuaciones derivadas de la tramitación de los procedimientos regulados en este título se podrán dirigir a:

a) Los promotores y constructores de las obras o instalaciones.

b) Los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos.

c) El propietario o, en su caso, el poseedor del suelo en el cual se haya realizado la actuación.

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

CAPÍTULO II

Inspección

Artículo 61. *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 que se ajustan al mismo, denunciando, en caso contrario, las actuaciones urbanísticas no amparadas en dicho título.

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

Artículo 62. *Planes de inspección urbanística municipal.*

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

2. Los PIUM podrán establecer la posibilidad de que el control de actividades lo realicen las entidades colaboradoras, cuando lo soliciten voluntariamente y por cuenta propia los titulares de las actividades o de las obras.

Artículo 63. *Certificación del control de actividades por entidades colaboradoras.*

1. Cuando el interesado acuda a una entidad colaboradora para el cumplimiento de un deber de control de actividades establecido por un PIUM, la entidad colaboradora emitirá un informe de control, que será enviado al Ayuntamiento en un plazo máximo de 10 días desde la fecha en que se realice la inspección.

2. En los supuestos en los que la entidad colaboradora apreciara la existencia de incumplimientos de la normativa que resulte de aplicación, lo hará constar en su informe, junto con las indicaciones que haga al titular de la actividad para la subsanación de estos, indicaciones que se harán sin perjuicio de la incoación de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad que correspondan conforme al capítulo siguiente.

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

Artículo 64. *Desarrollo y ejecución de las inspecciones.*

1. Las inspecciones que se consideren necesarias por los órganos municipales competentes y las que, en su caso, se detallen en el PIUM, se llevarán a cabo de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

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

3. Los inspectores municipales realizarán, además de las inspecciones del apartado 1, las visitas a aquellos establecimientos que la soliciten voluntariamente.

En estos casos, cuando el resultado de la inspección sea conforme a la normativa de aplicación, se podrá otorgar al establecimiento un distintivo de calidad, que pondrá de manifiesto el ejercicio de la actividad en condiciones óptimas de seguridad.

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

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

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

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

SECCIÓN 1.ª OBRAS Y USOS

Artículo 65. *Restablecimiento de la legalidad de obras y usos.*

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

SECCIÓN 2.ª ACTIVIDADES

Artículo 66. *Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable.*

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

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

Artículo 67. *Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con declaración responsable.*

En actividades ejercidas al amparo de una declaración responsable con acta de comprobación favorable, cuando se ponga de manifiesto el incumplimiento de una o varias de las condiciones declaradas o su ejercicio con deficiencias, por contar con elementos o modificaciones no recogidas en el título habilitante, y que requieran su modificación conforme al artículo 10, se procederá del siguiente modo:

a) En el caso de deficiencias o incumplimientos que no tengan carácter esencial, se requerirá al interesado por un plazo no superior a un mes para su subsanación.

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

b) En el caso de deficiencias o incumplimientos que tengan carácter esencial, conforme a lo recogido en el artículo 30 o cuando se esté llevando a cabo una actividad distinta a la declarada y que requiera modificación del título habilitante conforme a lo dispuesto en el artículo 10, se dictará resolución en los términos de los artículos 29.8 c) y 30 en la que acordará la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación, previo trámite de audiencia al interesado.

Artículo 68. *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 conforme al artículo 10, se requerirá al interesado por un plazo no superior a un mes para su subsanación.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la licencia.

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

a) Suspensión temporal de la licencia y cese simultáneo de la actividad, hasta tanto no proceda a la corrección de las mismas.

b) Cese de los elementos o instalaciones, cuando estos no alteren las condiciones de repercusión ambiental de la actividad, sean individualizables y el ejercicio de la actividad sin los mismos sea viable.

Artículo 69. *Revocación de licencias de actividad y funcionamiento por incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fueron concedidas.*

El incumplimiento de los requisitos y condiciones en los que fueron concedidas las licencias de actividad o de funcionamiento, o de las prescripciones recogidas en las mismas, así como el ejercicio de una actividad distinta a la autorizada que requiera la modificación de la licencia conforme al artículo 10, determinará su revocación, previo trámite de audiencia al interesado.

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

Artículo 70. *Mediación.*

1. Para garantizar el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, en los procedimientos de subsanación de deficiencias regulados en los artículos 67 y 68, el Ayuntamiento podrá poner a disposición de los interesados la posibilidad de acudir a la mediación administrativa.

2. Los acuerdos de mediación administrativa tendrán por objeto minimizar o evitar las molestias producidas por las actuaciones urbanísticas. No podrán afectar al interés general, ni suponer la legalización de elementos, instalaciones u obras contrarias al ordenamiento jurídico, legalización que únicamente se producirá cuando la actuación urbanística esté amparada por licencia o declaración responsable.

En particular, no podrá ser objeto de transacción la existencia misma de los hechos que infringen la normativa urbanística y ambiental y no será posible el reconocimiento pactado de responsabilidad del infractor.

3. Los acuerdos de mediación vincularán a las partes interesadas una vez que se incorporen a la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad. El incumplimiento del acuerdo de mediación tendrá la consideración de incumplimiento de la resolución administrativa que lo incorpore.

Desarrollado artículo 70 por el Acuerdo de 25 de enero de 2024 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se aprueban las directrices para la gestión de los procesos de mediación y la coordinación de métodos alternativos de solución de conflictos en el Ayuntamiento de Madrid.

CAPÍTULO IV

Ejecución forzosa de los actos administrativos

Artículo 71. *Multas Coercitivas.*

1. El órgano competente, para la ejecución forzosa de los actos administrativos, podrá imponer hasta tres multas coercitivas por importes de 1.000, 2.000 y 3.000 euros respectivamente, reiteradas por cuantos períodos sean suficientes para cumplir lo ordenado, que en ningún caso será inferior a quince días, como medio de ejecución forzosa de sus actos, en los siguientes supuestos:

a) El incumplimiento de las órdenes de cese de las actividades o de sus elementos.

b) El incumplimiento de las órdenes de demolición de las obras.

c) El incumplimiento de cualesquiera otras resoluciones dictadas para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, salvo que la legislación urbanística establezca forzosamente otras distintas para el mismo caso.

2. La multa coercitiva es independiente de las sanciones administrativas que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

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

Artículo 72. *Procedimiento para la imposición de multas coercitivas.*

1. La imposición de multas coercitivas como medio de ejecución forzosa de los actos administrativos, requerirá el previo apercibimiento al interesado del cumplimiento de la resolución administrativa a cuyo cumplimiento venga obligado, con indicación del plazo para ello.

2. Constatado su incumplimiento, y previo trámite de audiencia, se dictará resolución imponiendo cada multa coercitiva, en la que se concederá nuevo plazo para el cumplimiento de lo ordenado, apercibiendo de la posibilidad de imponer una nueva multa, en caso de persistir en el incumplimiento.

TÍTULO VI

Régimen sancionador

Artículo 73. *Consecuencias legales de las infracciones.*

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, de conformidad con lo dispuesto en el título V.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión, revocación o anulación de los actos administrativos y medios de intervención en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, así como, en su caso, penal.

d) La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. Las medidas de restablecimiento de la legalidad son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la ordenanza.

Artículo 74. *Régimen jurídico aplicable.*

1. El régimen jurídico aplicable a las infracciones administrativas relativas a los medios de intervención urbanística municipal regulados en la ordenanza y las sanciones que a los mismos correspondan, será el establecido en la normativa sectorial que les resulte de aplicación en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas y demás normativa sectorial vigente.

Cuando esta normativa sectorial específica no sea de aplicación, será de aplicación el régimen sancionador previsto en la ordenanza.

2. Las infracciones administrativas relativas a los medios de intervención urbanística municipal regulados en la ordenanza se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 75. *Responsabilidad de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones las personas físicas, jurídicas o ambas simultáneamente, que incurran en las acciones u omisiones tipificadas en la ordenanza, y en particular:

a) Los firmantes de la declaración responsable, así como los titulares de las licencias y/o actividades.

b) Los encargados de la explotación técnica y económica de la actividad.

c) Los técnicos facultativos autores de los proyectos o documentos técnicos y los directores de las obras e instalaciones y de la ejecución de éstas.

d) Los promotores y constructores de las obras o instalaciones.

2. Cuando el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ordenanza corresponda a varias personas conjuntamente y cuando no fuere posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubieren intervenido en la realización de la infracción, responderán solidariamente de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Artículo 76. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves las siguientes:

a) Las tipificadas como graves cuando produzcan perjuicios muy graves o comporten un peligro inminente para la salud o la seguridad de las personas, los bienes o el medio ambiente.

b) La falsedad en la declaración responsable cuando, teniendo conocimiento el firmante de que su objeto es inviable urbanísticamente porque así ha sido declarado mediante resolución firme en vía administrativa, se presenta de manera reiterada.

c) La puesta en marcha de establecimientos o actividades que carezcan del correspondiente título habilitante o en contra de lo establecido en él.

d) La presentación de declaraciones responsables o solicitudes de licencias que incluyan documentación falsa, o que omitan datos o información de carácter esencial.

e) El incumplimiento de la orden de clausura, cese, suspensión o prohibición de la actividad, adoptada mediante resolución firme en vía administrativa.

f) El quebrantamiento del precinto de un establecimiento o instalación.

g) La negativa u obstrucción a la labor inspectora y de verificación y control posterior que lleven a cabo los servicios técnicos municipales.

h) La comisión de más de dos infracciones graves firmes en vía administrativa en el plazo de un año.

Artículo 77. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves las siguientes:

a) La obstaculización o impedimento del montaje del equipo e instrumentos que sean necesarios para realizar las mediciones, exámenes, estudios y pruebas pertinentes.

b) El incumplimiento del requerimiento efectuado, encaminado a la ejecución de las medidas correctoras que se hayan fijado.

c) La comisión de más de dos infracciones leves firmes en vía administrativa en el plazo de un año.

Artículo 78. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves las siguientes:

a) La falta de disposición en el establecimiento del documento acreditativo del título habilitante y, en su caso, del documento que refleje el resultado favorable de la comprobación material.

b) La falta de comunicación o presentación de los datos o documentos que hayan sido requeridos por los servicios técnicos municipales con ocasión de las actuaciones de inspección o control de oficio.

c) Cualquier incumplimiento de lo establecido en la ordenanza, siempre que no resulte tipificado como infracción grave o muy grave.

Artículo 79. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones previstas en la ordenanza prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las infracciones muy graves, a los tres años.

b) Las infracciones graves, a los dos años.

c) Las infracciones leves, a los seis meses.

2. El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiese cometido. Cuando se trate de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a contar desde el momento de finalización o cese de la acción u omisión constitutiva de infracción, o desde la fecha del último acto con el que la infracción se consuma. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador.

Artículo 80. *Sanciones.*

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

a) Las infracciones muy graves: con multa hasta 3.000 euros.

b) Las infracciones graves: con multa hasta 1.500 euros.

c) Las infracciones leves: con multa hasta 750 euros.

Artículo 81. *Graduación de las sanciones.*

1. Para la determinación de la sanción correspondiente se deberá garantizar la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de la infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente uno o varios de los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad en la comisión de infracciones.

b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

c) La naturaleza de los perjuicios causados.

d) El riesgo o daño a la seguridad, a la salubridad y al medio ambiente.

e) Su repercusión y trascendencia social.

f) El beneficio derivado de la actividad infractora.

g) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

h) La adopción espontánea por parte del autor de la infracción de las medidas correctoras con anterioridad a la incoación del expediente sancionador.

2. En ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

Artículo 82. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones previstas por la ordenanza prescribirán:

a) Las impuestas por faltas muy graves a los tres años.

b) Las impuestas por faltas graves, a los dos años.

c) Las impuestas por faltas leves, al año.

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

Artículo 83. *Procedimiento sancionador.*

1. La imposición de sanciones con arreglo a la ordenanza exigirá la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador de conformidad con lo dispuesto en la normativa en materia de procedimiento administrativo y de régimen jurídico del sector público, así como en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento, que deberá ser motivada, resolverá todas las cuestiones planteadas en el expediente. La resolución deberá dictarse en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento.

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

1. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ordenanza, y de conformidad con lo establecido en la normativa municipal en materia de organización política y de funcionamiento del Ayuntamiento de Madrid, se deberá crear la Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística que estará integrada por los servicios municipales competentes en la materia.

2. La Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística tendrá la función de garantizar la aplicación uniforme de la normativa sustantiva urbanística y sectorial con incidencia en los medios de intervención urbanística municipal.

3. La Comisión coordinará las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la ordenanza y fijará los criterios interpretativos que, con carácter general, puedan plantearse en la interpretación de la normativa urbanística y sectorial, dentro de su ámbito competencial, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales.

Disposición adicional segunda. *Censo de Locales y Actividades.*

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

Disposición adicional tercera. *Exención de dictamen de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal.*

En aplicación de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se exceptúan del dictamen preceptivo previo de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal, las actuaciones que se ajusten a los criterios aprobados a través de sus instrucciones y acuerdos y que deberán ser objeto de la debida publicidad conforme a la normativa en materia de transparencia del Ayuntamiento de Madrid.

Disposición adicional cuarta. *Informes sectoriales para la instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial.*

1. En 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 en los supuestos regulados en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3, respectivamente, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, será informe preceptivo el informe emitido por el órgano competente para autorizar la instalación, en el que se justifique:

a) Que la instalación de la torre de ascensor adosada a la fachada y ocupando espacio público es la única solución técnica o económicamente viable.

b) Que el deterioro en el espacio público afectado no es significativo para la funcionalidad y calidad urbana.

c) El carácter público del espacio en el que se propone instalar el ascensor.

2. Verificados favorablemente los aspectos del apartado 1, el proyecto presentado para la instalación de torres de ascensores será objeto de los siguientes informes preceptivos, según los casos:

a) Informe del área competente en materia de vías y espacios públicos, cuando la instalación de la torre de ascensor deba efectuarse sobre una vía pública, y en el que, en todo caso, se incluirá la valoración del coste de reposición de la vía pública y de los elementos preexistentes a los efectos de la constitución del aval para su reposición a su estado original.

b) Informe del área competente en materia de medio ambiente, cuando la instalación de la torre de ascensor deba efectuarse sobre una zona verde, en el que, en todo caso, se incluirá la valoración del coste de reposición de la zona verde y de los elementos preexistentes a los efectos de la constitución del aval para su reposición a su estado original.

c) Informe del área competente en materia de urbanismo, cuando el edificio construido forme parte de un conjunto de similares características, a fin de salvaguardar la unidad del conjunto y el medio ambiente urbano. El referido informe prescribirá que el modelo que se autorice sirva de referencia a instalaciones futuras que se soliciten en el mismo ámbito, no siendo en estos casos necesaria la emisión de nuevo informe.

d) Informe del área o áreas competentes en materia de seguridad y movilidad, en los casos en que se incida en el tráfico vial y peatonal, así como en el acceso de vehículos de emergencia o a la red de hidrantes o señalización.

e) Informe de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal, cuando el edificio sobre cuya fachada deba ser adosada la torre de ascensor tenga algún tipo de protección, general o individualizada.

Disposición adicional quinta. *Colaboración de las entidades colaboradoras con el Ayuntamiento.*

El Ayuntamiento podrá acudir a la colaboración con las entidades colaboradoras para la realización de tareas de comprobación, verificación e inspección en los procedimientos administrativos relativos a los medios de intervención urbanística municipal, a través las fórmulas previstas en el ordenamiento jurídico.

Disposición adicional sexta. *Competencia para la redacción de proyectos.*

Cuando la entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas aprecie falta de competencia legal en el técnico que suscribe el proyecto correspondiente a la actuación urbanística pretendida, deberá trasladar al Ayuntamiento de Madrid la cuestión, a fin de que en el plazo máximo de cinco días resuelva sobre la misma y determine, conforme a la normativa aplicable, la titulación exigida para la redacción del proyecto de que se trate.

Disposición adicional séptima. *Lenguaje no sexista.*

De conformidad con el artículo 14.11 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las denominaciones que se hagan en género masculino para referirse a personas se entenderán referidas tanto a mujeres como a hombres, de acuerdo con los criterios establecidos por la Real Academia Española.

Disposición transitoria primera. *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 transitoria segunda. *Ampliación de las autorizaciones administrativas de las entidades colaboradoras.*

1. Las entidades colaboradoras que a la entrada en vigor de esta ordenanza estuvieran autorizadas por el Ayuntamiento, podrán solicitar la ampliación provisional de su autorización administrativa, cuyo otorgamiento les habilitará provisionalmente para actuar en la totalidad del ámbito de aplicación de la ordenanza.

2. La solicitud de ampliación provisional se deberá presentar en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento en el plazo de 1 mes desde la aprobación de la ordenanza, junto con la solicitud de ampliación de la acreditación dirigida a la ENAC y la suscripción de un contrato de seguro de responsabilidad civil por importe de 1.000.000 de euros.

3. En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la ordenanza, el Ayuntamiento resolverá sobre el carácter definitivo de la ampliación provisional.

4. Serán requisitos para conceder la ampliación definitiva de la autorización la superación de las pruebas o exámenes con el contenido y condiciones que se determinen por el órgano u organismo municipal competente, así como disponer de la acreditación definitiva de la ENAC para actuar en la totalidad del ámbito de aplicación de la ordenanza en materia de licencias y declaraciones responsables.

Disposición derogatoria primera. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las disposiciones que se indican a continuación:

a) La Ordenanza Especial Reguladora de la Cédula Urbanística, de 24 de julio de 1985.

b) La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004.

c) Los títulos Preliminar, I y II, el capítulo I del título IV, la letra f) del artículo 70.1, todas las disposiciones de la parte final y todos los anexos de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014.

d) El título III y las disposiciones de la parte final de la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, de 25 de junio de 2014.

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

Disposición derogatoria segunda. *Vigencia de otras disposiciones normativas.*

a) Se mantiene la vigencia del título III, el capítulo II del título IV, el artículo 70.1 a), b), c), d) y e), el artículo 70.2 y los artículos 71 a 73, ambos inclusive, de la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014.

b) Se mantiene la vigencia de los títulos I y II y la Disposición adicional única de la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial, de 25 de junio de 2014.

Disposición final primera. *Modificación de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985.*

Se modifica la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985, en los términos que se indican a continuación:

Uno.- El artículo 209 queda redactado en los siguientes términos:

“1. Con carácter general, para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies vegetales de las zonas verdes, no se permitirán los siguientes actos:

a) Toda manipulación en los elementos vegetales que produzcan daños en los mismos.

b) Pisar el césped de carácter ornamental, introducirse en el mismo y utilizarlo para jugar, reposar, estacionarse sobre él o caminar por zonas ajardinadas acotadas. A estos efectos, es césped ornamental todo aquel que se encuentre expresamente señalizado como tal.

c) Talar, arrancar o abatir árboles situados en espacios públicos o privados, sin el informe preceptivo del órgano competente. Dicho informe se solicitará en el procedimiento de licencia urbanística, conforme a lo previsto en la ordenanza en materia de licencias y declaraciones responsables urbanísticas.

d) Podar árboles situados en espacios privados, sin la previa comunicación en modelo normalizado al órgano competente.

e) Arrojar en zonas verdes cualquier tipo de residuo que pueda dañar las plantaciones, así como, aun de forma transitoria, depositar materiales de obra.

f) Encender fuego, cualquiera que sea el motivo, en lugares que no estén expresamente autorizados por el órgano competente.

2. En caso de que fuera imprescindible la tala de un árbol, con independencia de la sanción que pudiera corresponder por realizar la tala sin licencia, el autor o autores de los hechos deberán reponer al patrimonio arbóreo de la ciudad un mínimo de ejemplares igual al de los años que tuviera el árbol afectado y con las características que defina el órgano competente. No obstante, cuando el árbol talado esté considerado como especie exótica invasora, se aplicará lo previsto en la normativa en materia de patrimonio natural y biodiversidad”.

Dos.- En el artículo 220 se añade una nueva letra f) en el apartado 3, que queda redactada en los siguientes términos:

“f) Realizar podas sin la previa comunicación en modelo normalizado al órgano competente".

Disposición final segunda. *Título competencial.*

Esta ordenanza se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas al Ayuntamiento 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, disciplina urbanística y sanciones administrativas, establecidas en los artículos 7 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 25. 2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del 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 tercera. *Interpretación y desarrollo de la ordenanza.*

El Alcalde y la Junta de Gobierno determinarán, en su ámbito competencial respectivo, el órgano u organismo competente para:

a) Interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la ordenanza.

b) Aprobar los acuerdos, decretos y resoluciones complementarios que sean necesarios para el desarrollo y cumplimiento de la ordenanza, que no podrán tener carácter normativo.

Disposición final cuarta. *Publicación, entrada en vigor y comunicación.*

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

a) El acuerdo de aprobación y el texto de la ordenanza se publicarán íntegramente en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” y en el “Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid”.

b) La ordenanza entrará en vigor al mes de su publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”, salvo lo previsto en la disposición transitoria segunda y la disposición final primera, que entrarán en vigor el día siguiente a su publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.

c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.

ANEXO I

Actuaciones sujetas a licencia

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, salvo lo dispuesto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

2. Las actuaciones previstas en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en 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.

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

4. 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.

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

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

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

8. 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.

9. 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 en los supuestos regulados en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3, respectivamente, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

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

11. 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.

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

13. 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:

13.1. Las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica.

13.2. Los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos donde únicamente se instalen elementos o equipamientos sin incidencia medio ambiental, como instalación de componentes electrónicos y multimedia o reparación de lunas.

13.3. Instalaciones base de telefonía que operen con radiofrecuencia, de menos de 300 m^2.

13.4. 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.

13.5. Tintorerías y otros establecimientos similares.

13.6. 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.

13.7. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, y similares, sin quirófano y sin aparatos de rayos X.

13.8. Las clínicas odontológicas.

14. La implantación o modificación de actividades con ocupantes con incapacidad para cuidarse por sí mismos o que precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación. Se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil de cero a tres años, y demás actividades incluidas en el uso hospitalario por el Documento Básico DB SI "Seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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

19. La implantación o modificación de actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riego medio en locales de edificios con otros usos.

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

21. La implantación o modificación de garajes-aparcamientos robotizados, los públicos y los privados con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados construidos.

22. 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 m^2).

ANEXO II

Declaración responsable

A) Actuaciones objeto de declaración responsable:

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

B) Contenido de la declaración responsable:

1. Identificación del titular de la actuación y, en su caso, de su representante.

2. Objeto de la declaración responsable.

3. Dirección de la actuación, código identificativo del local o edificio, superficie de la parcela, vivienda, inmueble o local, con su referencia catastral y con expresa mención de que la actuación no se realiza sobre un inmueble declarado Bien de Interés Cultural o catalogado por el planeamiento municipal con el nivel máximo de protección.

4. Características básicas y descripción suficiente de la actuación que se declara. La descripción de la actuación deberá quedar reflejada en el proyecto o en la documentación técnica que corresponda en cada caso, debiéndose presentar siempre junto con el modelo normalizado.

5. Plazo previsto para la finalización de la actuación declarada o indicación de que se trata de una implantación o modificación de actividad sin obras.

6. Declaración de que la actuación cumple la normativa urbanística y sectorial de aplicación, en especial la relativa a la seguridad contra incendios, accesibilidad, condiciones higiénico-sanitarias y protección del medio ambiente.

7. Declaración de que la actuación cumple los criterios generales de la comisión competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico y natural municipal recogidos en la Disposición adicional tercera cuando sean exigibles o, en su caso, que dispone del dictamen favorable emitido por las comisiones de patrimonio que acredita la viabilidad de la actuación en lo relativo a la protección del patrimonio haciendo constar el número de expediente con el que se haya tramitado la consulta urbanística especial.

8. Declaración de haber solicitado o presentación de las autorizaciones o informes preceptivos de otras Administraciones Públicas exigidas por la normativa sectorial para la realización de la actuación.

9. Declaración de que se dispone de la documentación e informes preceptivos que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística objeto de intervención municipal para su realización y que pone la misma a disposición del Ayuntamiento si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

C) Documentación adicional de la que debe disponer:

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

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

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

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

3. Documentación adicional en caso de instalación de grúas.

3.1. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.

3.2. Contrato de 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 €).

3.3. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse

mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.

3.4. Copia de la solicitud de registro de instalación de la grúa ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

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

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

5. Documentación adicional si la actuación requiere otras autorizaciones o concesiones administrativas: Copia de las restantes autorizaciones o concesiones administrativas, cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haberlas solicitado.

6. Documentación adicional en caso de actos de agrupación de terrenos:

6.1. Escritura de constitución de la persona jurídica titular de la actuación, en su caso.

6.2. Copia autenticada del documento acreditativo de la representación, en su caso, o mediante la acreditación de su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos de la Administración pública competente.

6.3. 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.

6.4. Fichero digital en formato "dwg o dfx", con la delimitación gráfica de las parcelas aportadas y de las Resultantes que deberá de tener una topología de tipo recinto (polilínea cerrada y plana) georreferenciada en sistema oficial de referencia de coordenadas ETRS89-Transversa Mercator (Huso 30).

6.5. El archivo "dxf o dwg" contendrá exclusivamente la información gráfica de la agrupación, y a tal efecto, solo contendrá una capa de fincas aportadas y otra de fincas resultantes.

6.6. Proyecto técnico, suscrito por técnico competente y por el declarante de la agrupación, que incluya:

6.6.1. Memoria, que incorpore:

a) Identificación de los agentes: propiedad, representante, proyectista/s, otros técnicos intervinientes.

b) Información previa: antecedentes urbanísticos y de planeamiento que resulten de aplicación, otras licencias urbanísticas u otras actuaciones realizadas. Datos del emplazamiento con referencia al Callejero Municipal del Ayuntamiento de Madrid.

c) Descripción de cada una de las fincas matrices aportadas, que deberá ser transcripción literal de la descripción registral, tal y como figure en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la referencia catastral, superficie, configuración y geometría, descripción de linderos, edificaciones existentes, en su caso, cargas de urbanización y demás datos regístrales de las mismas.

d) Descripción técnica en caso de que exista discrepancia entre la descripción registral, catastral o real de las fincas. Se hará constar en la descripción aquellos datos actualizados conforme a la realidad existente, como superficie, configuración y geometría, descripción de linderos, edificaciones existentes, y demás datos registrales objeto de discrepancia

Justificación de la descripción técnica mediante levantamiento topográfico, que deberá estar realizado firmado por técnico competente, e incluirá, además del plano, la georreferenciación y las coordenadas de los vértices que definen la geometría de la finca. Se acotarán los linderos e indicarán superficies, anchos de calles colindantes y las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, en su caso.

e) Descripción de la/s parcela/s resultante/s ajustadas a planeamiento, indicando su situación, configuración y geometría, superficie, descripción de linderos, cargas de urbanización, si se mantienen o no las edificaciones existentes en las fincas matrices, en su caso, y demás datos urbanísticos que se describan en las fincas matrices.

f) Justificación del cumplimiento en la/s parcela/s resultante/s de las condiciones de parcelación y demás normativa que resulte aplicable.

Si sobre la/s parcela/s resultante/s se mantienen las edificaciones existentes deberá justificarse que las mismas cumplen con las condiciones particulares para ellas establecidas en la normativa.

6.6.2. Documentación gráfica, realizada sobre la Cartografía Digital de Madrid del Ayuntamiento de Madrid:

a) Plano de situación a escala adecuada, señalando la/s finca/s objeto de agrupación.

b) Plano de fincas matrices debidamente acotado, superficiado y georreferenciado (relación de coordenadas planas de los vértices que habrán de quedar debidamente identificados en dicho plano).

c) Plano de la/s finca/s resultante/s debidamente acotado, superficiado y georreferenciado, incluyendo en su caso, la representación de las edificaciones existentes que se mantengan con indicación de las coordenadas de sus vértices. (Relación de coordenadas planas de los vértices que habrán de quedar debidamente identificados en dicho plano).

d) Documentación para la finalización de la actuación:

1. Certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa cuando el proyecto o documentación técnica presentada haya requerido de la intervención de un técnico o, en caso contrario, declaración final de obra firmada por el responsable de la misma. Cuando reglamentariamente así se exija, el certificado final estará visado por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración competente.

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

2. En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa específica:

2.1. Declaración de haber presentado el Plan de Autoprotección ante el órgano competente.

2.2. Contrato de mantenimiento de las instalaciones de seguridad contra incendios

3. Presupuesto o declaración del coste real y efectivo de la actuación terminada, acompañada de los documentos que se consideren oportunos a los efectos de acreditar el expresado coste. En su caso, declaración complementaria del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y acreditación de haberse abonado la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.

4. Para actividades sometidas a la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por dicha ley y sus normas de desarrollo.

ANEXO III

Documentación necesaria para la solicitud de licencia urbanística

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

Solicitud normalizada acompañada de la siguiente documentación:

1.1. Proyecto técnico o, en su caso, documentación técnica, suscrito por técnico competente. En caso de que el proyecto no esté visado, se acompañará documento acreditativo de la identidad y habilitación profesional del técnico autor del mismo, en los términos previstos en el artículo 24.

1.2. Declaración del técnico o de los técnicos autores de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística y a la legislación sectorial aplicables, que incluya el certificado de viabilidad geométrica, en su caso.

1.3. Impresos de autoliquidación de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y, en su caso, de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local y de los demás tributos y exacciones que resultasen exigibles.

2. Documentación adicional si se trata de obras de nueva edificación.

2.1. Anexo de saneamiento indicando las características de la red a construir, de conformidad con el artículo 49.4 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, en el caso de obras de nueva planta.

2.2. Certificación registral acreditativa, en caso de mancomunidad de patios, de mancomunidad de garaje-aparcamiento, o de adosamiento a linderos.

2.3. Programa de autorización por partes autónomas de la obra o la aprobación de proyectos parciales en los casos que el promotor así lo solicite.

2.4. Solicitud de la autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid, en caso de obras en Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica, que incluyan excavación del terreno, salvo que se trate de sustitución de saneamiento existente o realización de fosos de ascensores.

3. Documentación adicional en actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental.

3.1. Documentación complementaria prevista en la normativa ambiental aplicable, según el tipo de procedimiento de intervención a la que esté sometida la actuación pretendida.

3.2. Memoria medioambiental en caso de actividades sometidas a determinaciones medioambientales de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente o por la normativa específica medioambiental.

3.3. Copia o acreditación de la solicitud de autorizaciones, comunicaciones o notificaciones ambientales de otras Administraciones Públicas, en caso de actuaciones sujetas a específicos regímenes jurídicos de protección medioambiental (control integrado de la contaminación, actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, compuestos orgánicos volátiles, vertidos, residuos o suelos contaminados) que así las exijan.

3.4. Impresos de identificación industrial y de solicitud de vertidos, en caso de vertidos de aguas residuales industriales.

3.5. Estudios de viabilidad, proyectos de instalaciones, planes de control de la erosión y demás documentación complementaria exigida, en los casos y condiciones establecidos en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

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

4.1. 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.

4.2. Documentación para propuestas de intervención en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico:

4.2.1. Descripción gráfica y fotográfica de la actuación, así como de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

4.2.2. En los casos en los que sea necesario, alzado del tramo de calle que permita ver la actuación propuesta en relación con los espacios y edificios colindantes.

4.2.3. Documentación gráfica adecuada sobre el estado actual del edificio, vivienda o local, indicando la zona afectada por las obras y los materiales empleados y planos bien definidos del estado reformado.

5. Documentación adicional para la instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial que ocupan el espacio público:

5.1. Certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto en el que se acredite que es la única solución técnica o económicamente viable, de acuerdo con el artículo 5 de la Ordenanza de instalación de ascensores en fachada de edificios construidos de uso residencial de 25 de junio de 2014.

5.2. Proyecto de obras firmado por técnico competente que incluirá las determinaciones y referencias siguientes: memoria descriptiva de la solución adoptada desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.

5.3. Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.

5.4. Presupuesto total de la actuación.

5.5. Plano a escala suficiente del entorno afectado en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la torre de ascensor proyectada sobre los mismos.

5.6. Descripción y planos detallados plasmando la solución urbanística adoptada, en caso de que la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a la vialidad y/o a elementos urbanos.

5.7. Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.

5.8. Memoria, planos y presupuesto que definan el diseño final y las obras necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o zona verde afectada por la actuación, debiendo respetar las condiciones establecidas en la Ordenanza de Diseño y Gestión de Obras en la Vía Pública, de 31 de mayo de 2006, indicando los servicios existentes afectados y la solución que se propone.

6. 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.

7. Documentación adicional para la instalación de grúas.

7.1. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.

7.2. 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 €).

7.3. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.

7.4. Copia de la solicitud de registro de instalación de la grúa ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

8. Documentación adicional para la instalación de andamios y plataformas elevadoras o elementos similares sobre dominio público.

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

9. Documentación adicional para las actuaciones sobre el arbolado, arbustos y vegetación arbustiva sujetas a licencia urbanística. Informe técnico realizado y firmado por profesional técnico/a titulado competente en la materia que deberá contemplar como mínimo:

9.1. Plano de ubicación a escala, acotando las dimensiones del elemento, las distancias y la posición de los elementos relevantes del entorno.

9.2. Características del árbol o elemento vegetal: especie y datos dendrométricos básicos. En el caso de arbolado se incluirán datos de la altura de la primera rama viva, situación fitosanitaria con especial atención a la presencia de pudriciones y a la situación de la cruz.

9.3. Definición de la actuación que se pretende realizar y justificación de la misma.

9.4. Fechas aproximadas de actuación.

9.5. Fotografías del elemento y su entorno.

10. Documentación adicional si las actuaciones generan residuos de construcción y demolición.

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

11. Documentación adicional si la actuación requiere otras autorizaciones o concesiones administrativas. Acreditación de haberlas solicitado, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

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

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

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

12.1. Identificación de las medidas previstas en los Documentos Básicos que pretenden sustituirse por

soluciones alternativas.

12.2. Cuantificación de las prestaciones que otorgan las prescripciones reglamentarias anteriores.

12.3. Propuesta al órgano municipal competente de medidas alternativas a las prescriptivas.

12.4. Cuantificación de las prestaciones que confieren las medidas alternativas propuestas.

12.5. Selección de los escenarios de entre aquellos más adversos posibles al que las medidas

alternativas deberán enfrentarse.

12.6. Determinación de las herramientas que han de evaluar los diseños alternativos propuestos.

12.7. Evaluación de los diseños prestacionales propuestos, analizando si las prestaciones que alcanzan las medidas alternativas confieren un nivel de prestaciones iguales o superiores a las recogidas con la aplicación de los Documentos Básicos.

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

13. Documentación adicional para tramitar licencias de parcelación.

13.1. En el caso de que la persona física/jurídica que presenta la licencia 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.

13.2. 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.

13.3. Proyecto técnico, suscrito por técnico competente y por el solicitante de la licencia de parcelación, que incluya:

13.3.1. Memoria, que incorpore:

a) Identificación de los agentes: propiedad, representante, proyectista/s, otros técnicos intervinientes.

b) Información previa. Antecedentes urbanísticos y de planeamiento que resulten de aplicación, otras licencias urbanísticas u otras actuaciones realizadas. Datos del emplazamiento con referencia al Callejero Municipal del Ayuntamiento de Madrid.

c) Descripción de cada una de las fincas matrices aportadas, que deberá ser transcripción literal de la descripción Registral, tal y como figure en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la referencia catastral, superficie, configuración y geometría, descripción de linderos, edificaciones existentes, en su caso, cargas de urbanización y demás datos regístrales de las mismas.

d) Descripción técnica en caso de que exista discrepancia entre la descripción registral, catastral o real de las fincas. Se hará constar en la descripción aquellos datos actualizados conforme a la realidad existente, como superficie, configuración y geometría, descripción de linderos, edificaciones existentes, y demás datos registrales objeto de discrepancia. Justificación de la descripción técnica mediante levantamiento topográfico, que deberá estar realizado y firmado por técnico competente, e incluirá, además del plano, la georreferenciación y las coordenadas de los vértices que definen la geometría de la finca. Se acotarán los linderos e indicarán superficies, anchos de calles colindantes y las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, en su caso.

e) Descripción de la/s parcela/s resultante/s ajustadas a planeamiento, indicando: su situación, configuración y geometría, superficie, descripción de linderos, cargas de urbanización, si se mantienen o no las edificaciones existentes en las fincas matrices, en su caso, y demás datos urbanísticos que se describan en las fincas matrices.

f) Justificación del cumplimiento en la/s parcela/s resultante/s de las condiciones de parcelación y demás normativa que resulte aplicable.

Si sobre la/s parcela/s resultante/s se mantienen las edificaciones existentes, deberá justificarse que las mismas cumplen con las condiciones particulares para ellas establecidas en la normativa.

13.3.2. Anexo a memoria: Nota simple del Registro de la Propiedad de cada una de las fincas registrales donde conste la descripción literal de la misma, en su caso, actualizada.

13.3.3. Documentación gráfica, realizada sobre la Cartografía Digital de Madrid del Ayuntamiento de Madrid:

a) Plano de situación. A escala adecuada, señalando la/s finca/s objeto de parcelación.

b) Plano de fincas matrices. Debidamente acotado, superficiado y georreferenciado (relación de coordenadas planas de los vértices que habrán de quedar debidamente identificados en dicho plano).

c) Plano de la/s finca/s resultante/s. Debidamente acotado, superficiado y georreferenciado, incluyendo en su caso, la representación de las edificaciones existes que se mantengan con indicación de las coordenadas de sus vértices. (Relación de coordenadas planas de los vértices que habrán de quedar debidamente identificados en dicho plano).

13.3.4. Anexo a documentación gráfica. Fichero digital en formato "dwg o dfx", con la delimitación gráfica de las parcelas aportadas y de las resultantes que deberá de tener una topología de tipo recinto (polilínea cerrada y plana) georreferenciada en el sistema oficial de referencia de coordenadas ETRS89-Transversa Mercator (Huso 30).

El archivo "dxf o dwg" contendrá exclusivamente la información gráfica de la parcelación, y a tal efecto, solo contendrá una capa de fincas aportadas y otra de fincas resultantes.

ANEXO IV

Documentación para el inicio y finalización de las obras

1. Documentación para el inicio de obras.

1.1. Hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes, incluidas, en su caso, las del coordinador en materia de seguridad y salud de la obra, cuando proceda conforme a la normativa.

1.2. Si se trata de obras de nueva edificación o demolición, declaración de depósito de la garantía regulada en el artículo 25.

1.3. Certificación suscrita por el técnico o técnicos competentes autores del estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico, en los supuestos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. El estudio deberá ser visado por el colegio oficial correspondiente en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

1.4. En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa específica:

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

1.4.2. Certificación suscrita por el técnico o técnicos autores en las que se identifique el proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente de acuerdo con el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, realizado de acuerdo con la normativa aplicable.

1.4.3. Justificante de solicitud de licencia o autorización de acometida de saneamiento, de conformidad con el artículo 91 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.

2. Documentación para la finalización de la actuación urbanística. Documentación de final de obra.

2.1.1. Certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa y, cuando reglamentariamente así se exija, visado por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración competente. En el certificado deberá constar la completa adecuación de las obras a las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y de accesibilidad establecidas en la licencia.

2.1.2. 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.

2.1.3. En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa específica:

a) Declaración de haber presentado el Plan de Autoprotección ante el órgano competente.

b) Contrato de mantenimiento de las instalaciones de seguridad contra incendios.

c) Declaración del coste real y efectivo de la actuación terminada, acompañada de los documentos que se consideren oportunos a los efectos de acreditar el expresado coste y, en su caso, acreditación del pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

d) Para actividades sometidas a la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, la documentación indicada en los apartados anteriores deberá ser complementada con la establecida por dicha ley y sus normas de desarrollo.

e) Libro del edificio.

f) Documento acreditativo de haber presentado la declaración de alteración catastral.

g) Acreditación, en caso de viviendas con algún régimen de protección oficial, de haber solicitado la calificación definitiva de viviendas de protección pública ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

h) Declaración de haber formalizado la cesión en caso de parcelas afectadas por suelo destinado a viales o espacios libres públicos, así como de su efectiva urbanización.

i) Resto de documentación que deba ser objeto de control municipal previo a la primera ocupación y funcionamiento cuando así lo establezca una regulación específica.

2.1.4. Levantamiento topográfico con la presentación de plano "as build" al estado final de la obra ejecutada realizado por un técnico competente, que acredite el cumplimiento de las prescripciones técnicas para la elaboración de levantamientos topográficos a escala 1/1000 o de mayor detalle, de conformidad con la cartografía básica topográfica del Ayuntamiento de Madrid que puede consultarse en el portal institucional del Ayuntamiento.

ANEXO V

Alineación oficial

1. Documentación general.

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

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

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

3. Formato de la documentación.

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

ANEXO VI

Actividades sujetas a informe preceptivo en materia de protección contra incendios

1. Dotacional salud. 1.1. Actividades en las que se presten cuidados médicos en régimen de hospitalización cuando su superficie sea superior a setecientos cincuenta metros cuadrados (750m^2). 1.2. Actividades que se desarrollen en superficie construida mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) cuando no exista hospitalización.
2. Dotacional cultural y dotacional deportivo. Cuando su ocupación sea superior a quinientas (500) personas.

3. Dotacional educativo. 3.1. Los centros docentes de cero a tres (0 a 3) años cuando se desarrollen en plantas diferentes a la planta de salida o tengan más de cincuenta (50) alumnos y alumnas. 3.2. Los centros docentes para el resto de las edades cuando tengan superficie construida superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000m^2). 3.3. Todos los centros docentes destinados a personas con incapacidad para realizar la evacuación por sus propios medios.
4. Dotacional bienestar social. 4.1. Los centros de mayores con capacidad superior a cien (100) personas. 4.2. Todos los locales destinados a personas con incapacidad para realizar la evacuación por sus propios medios.
5. Garaje aparcamiento. 5.1. Todos los robotizados. 5.2. Garajes con más de 10 metros de altura de evacuación ascendente. 5.3. Garajes con más de 6.000 m2 de superficie construida.
6. Terciario recreativo. 6.1. Actividades recreativas (excepto baile) y actividades de ocio y diversión y actividades de hostelería y restauración cuando tengan ocupación superior a quinientas (500) personas. 6.2. Actividades recreativas de baile cuando tengan ocupación superior a doscientas (200) personas. 6.3. Espectáculos públicos en recintos cerrados cuando tengan ocupación superior a doscientas (200) personas. 6.4. Espectáculos públicos al aire libre cuando tengan ocupación superior a quinientas (500) personas.
7. Terciario oficinas. Oficinas con superficie construida destinada a atención al público mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2).
8. Terciario hospedaje. Establecimientos de hospedaje cuando tengan una ocupación superior a doscientas (200) personas.
9. Terciario comercial. Establecimientos con una ocupación superior a mil (1000) personas o con una ocupación superior a quinientas (500) personas en caso de que el establecimiento tenga un atrio.
10. Otros servicios terciarios. Centros de recreo infantil de cero a tres (0 a 3) años cuando se desarrollen en plantas diferentes a la planta de salida o tengan más de cincuenta (50) niños y niñas.
11. Cualquier edificio con altura de evacuación igual o superior a veintiocho (28) metros.

12. Las actuaciones que propongan soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva en las intervenciones en edificios existentes en el que exista inviabilidad o incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de la Edificación (art 2.3 parte I) y las soluciones alternativas establecidas en el art 5.1.3 b) de la parte I del Código Técnico de la Edificación.
13. El uso industrial y almacenaje con un nivel de riesgo alto calculado según se establece en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

ANEXO VII

Reglas de cálculo de la garantía o fianza para la correcta gestión de residuos de construcción y demolición

A) Reglas generales:

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

1. Cuando la actuación no precise de un proyecto técnico, el productor de los residuos de construcción y demolición deberá presentar la estimación de la cantidad y tipo de residuos a generar, así como el destino previsto para los mismos.

1.1. El importe de la cuantía de la fianza se calculará conforme a lo establecido en la normativa autonómica en materia de gestión de residuos de construcción y demolición, de manera que será proporcional a la cantidad estimada de cada tipo de residuos de construcción y demolición a producir definidos en la misma normativa y se calculará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Residuos de construcción y demolición de nivel II: 15 euros/metro cúbico de residuos que se prevé generar. El importe de la fianza o garantía financiera equivalente no podrá ser inferior al 0,2 por 100 del presupuesto de la obra ni a 150 euros.

b) Residuos de construcción y demolición de nivel I: 5 euros/metro cúbico, con un importe mínimo de 100 euros.

1.2. La baremación del volumen de residuos de construcción y demolición producidos se realizará conforme a la siguiente tabla sobre el volumen de residuos generados por m^2 de obra:

ESTIMACIÓN PRODUCCIÓN RCD	**m^3/ m^2**
Tipología de Obra nº 1	
Infraestructuras de carreteras (excluyendo tierras)	1,559
Tipología de Obra nº 2	

ESTIMACIÓN PRODUCCIÓN RCD	**m^3/ m^2**
Demolición de naves industriales (estructura metálica)	1,263
Demolición de naves industriales (estructura hormigón)	1,195
Tipología de Obra nº 3	
Obras en los edificios	
Estructura	0,578
Particiones	0,444
Cerramientos	0,330
Cubiertas	0,182
Media de la Tipología nº 3	0,384
Tipología de Obra nº 4	
Demolición completa de obra de fábrica	1,625
Tipología de Obra nº 5	
Demolición completa con estructura de hormigón	1,226
Tipología de Obra nº 6	
Construcción de obra nueva de edificación	0,146

1.3. Si la estimación de la cantidad de tales residuos declarada es inferior, en un 10%, al resultado obtenido por aplicación de la referida tabla, en la tramitación del procedimiento correspondiente se solicitará información detallada y justificada sobre la forma en que se ha efectuado la estimación, a efectos de realizar el ajuste necesario en su caso.

2. Cuando la actuación precise de un proyecto técnico suscrito por técnico competente, deberá contener un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo previsto en la normativa municipal en materia de gestión de residuos.

2.1. Se considerará suficiente la cuantía de la fianza o garantía equivalente cuando la misma esté basada en la suma de los siguientes capítulos o partidas reflejadas en el presupuesto:

a) Clasificación a pie de obra de residuos de construcción y demolición en fracciones, de conformidad con la normativa de aplicación.

b) Carga y transporte a destino final (poseedor distinto al productor o gestor).

c) Servicio de entrega y recogida por transportista autorizado.

d) Transporte al centro de reciclaje o de transferencia.

e) Descarga, canon y/o extendidos.

f) Otras partidas análogas.

g) La totalidad de las partidas relativas al almacenaje y clasificación en obra, transporte autorizado a destino final y tratamiento en planta de gestor autorizado de los residuos peligrosos.

2.2. En el supuesto de que, tomando como referencia los criterios especificados en la normativa autonómica reguladora de esta materia, el resultado de la suma de los capítulos o las partidas referidas sea inferior al resultado de la aplicación de los criterios señalados en la regla primera para actuaciones que no precisen de proyecto técnico, se podrá considerar que el presupuesto ha sido elaborado de modo infundado a la baja, pudiendo los servicios técnicos municipales elevar motivadamente el importe de la fianza en la tramitación del procedimiento correspondiente al tipo de actuación que proceda.

2.3. Si el presupuesto que resulta se estima elaborado de modo infundado a la baja, se deberá solicitar información detallada y justificada sobre la forma en que se ha efectuado en el proyecto o Estudio de Gestión de Residuos la estimación de la cantidad de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, a efectos de realizar el ajuste necesario en su caso. De no justificarse adecuadamente, la cuantía de la fianza o garantía equivalente se determinará conforme a los criterios de mínimos indicados.

ANEXO VIII

Requisitos esenciales para la viabilidad urbanística

OBRAS DE NUEVA PLANTA, SUSTITUCION O REESTRUCTURACIÓN GENERAL O TOTAL

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

EDIFICACIÓN	
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES
Parcela edificable	Superficie mínima de la parcela.
	Longitud lindero frontal.
	Longitud del fondo.
	Proporción fondo / frente.
Posición del edificio en la parcela	Posición de la fachada respecto a la alineación oficial.
	Posición de las fachadas respecto a los linderos.

	Posición de la fachada respecto del fondo edificable.
	Separación entre edificios.
	Condiciones de aproximación de vehículos de emergencia.
Ocupación del edificio en la parcela	Superficie ocupada.
	Superficie libre de parcela.
	Coeficiente de ocupación.
Condiciones de edificabilidad	Superficie construida.
	Superficie edificada o computable.
	Superficie no computable.
Volumen y forma	Tipología de edificación.
	Altura de cornisa.
	Altura de coronación.
	Altura máxima.
	Altura de planta baja.
	Altura de pisos.
	Número de plantas.
	Plantas por encima de la última.
Patios	Superficie.
	Altura.
	Separación mínima fachadas del patio.
	Condiciones de acceso.

USO

CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el planeamiento. (Cualificados, alternativos, y régimen de compatibilidad según el PGOUM- -97, y también según otro planteamiento como PE Hospedaje o sectorial como el RD Gasolineras).
	Autorizable. (Por ejemplo, los establecidos por la norma zonal y también aumento de superficie de dotaciones)
Destino urbanístico o función intrínseca del uso: Residencial Industrial Garaje Terciario Dotacional	Superficies y situación en el edificio.
	Cumplimiento del tipo.
	Número de unidades. (viviendas, plazas de aparcamiento, locales).
	Condiciones de acceso y accesibilidad para personas con movilidad reducida. (Número de accesos para personas y vehículos, y núcleos de comunicación vertical necesarios).
	Condiciones higiénicas.
	Dotaciones obligatorias. (Servicios higiénicos, cuartos de basura y aparcamiento).

VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA OBRAS Y USOS EN EDIFICIO EXISTENTE

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

EDIFICACIÓN	
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES
Situaciones preexistentes	Fuera de ordenación. (absoluta y relativa).
	Infracciones prescritas.
	Autorizado con anterior planeamiento, pero conforme al planeamiento vigente.
Condiciones de las obras	Alcance y tipo de obras en edificio existente.

	Edificios Protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.
		Superficie afectada por las obras.
		Eliminación de impactos negativos.
		Recuperación de elementos originales.
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable.	
USO		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras).	
	Autorizable de acuerdo con la norma zonal.	
Condiciones de los usos	Intensificación de usos.	
	Recuperación de patios de manzana.	
	Condiciones especiales de los usos en edificios protegidos.	
Destino urbanístico o función intrínseca del uso: Residencial Industrial Garaje Terciario Dotacional	Superficies y situación en el edificio.	
	Cumplimiento del tipo.	
	Número de unidades. (viviendas, plazas de aparcamiento, locales).	
	Condiciones de acceso y accesibilidad para personas con movilidad reducida. (Número de accesos para personas y vehículos, y núcleos de comunicación vertical necesarios).	
	Condiciones higiénicas.	
	Dotaciones obligatorias. (Servicios higiénicos, cuartos de basura y aparcamiento).	

VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA IMPLANTAR O MODIFICAR ACTIVIDADES

OBRAS		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	
Situaciones preexistentes	Fuera de ordenación. (absoluta y relativa).	
	Infracciones prescritas.	
	Conforme al planeamiento.	
Condiciones de las obras	Alcance y tipo de obras en edificio existente.	
	Edificios protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.
		Superficie afectada por las obras.
		Eliminación de impactos negativos.
		Recuperación de elementos originales.
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable.	
USOS Y ACTIVIDADES		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras).	
	Autorizables previa tramitación de un Plan Especial.	
Condiciones urbanísticas	Para la modificación de actividades existentes.	
	Intensificación de usos y condiciones de aforo.	
	Compatibilidad de la actividad y situación en el edificio.	
	Recuperación de patios de manzana.	
	Condiciones especiales de los usos en edificios protegidos.	
	Condiciones de acceso.	
Condiciones ambientales/salubridad	Número y tipo de chimeneas de evacuación de humos.	
	Ventilación forzada.	

	Zonificación: público - privada, recepción o preparación.
	Dotaciones obligatorias: almacén, cuarto de basuras, vestuarios, taquillas o servicios higiénicos.

VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA ACTIVIDADES DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVAS (INCLUIDAS EN LA LEPAR)

OBRAS		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	
Situaciones preexistentes	Fuera de ordenación. (absoluta y relativa).	
	Infracciones prescritas.	
	Conforme al planeamiento.	
Condiciones de las obras	Alcance y tipo de obras en edificio existente.	
	Edificios protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.
		Superficie afectada por las obras.
		Eliminación de impactos negativos.
		Recuperación de elementos originales.
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable.	
ACTIVIDADES		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS BASICOS	
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras).	
	Autorizables previa tramitación de un Plan Especial.	
Condiciones urbanísticas	Condiciones para la modificación de actividades existentes.	
	Intensificación de usos y condiciones de aforo.	
	Compatibilidad de la actividad y situación en el edificio.	

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

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" o en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".