



3.3.- Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, se emitirá informe que terminará con propuesta de concesión o denegación de la licencia, según que la documentación aportada sea conforme o no a lo establecido en la Ordenanza.

Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento o de otros Organismos Autónomos, éstos se solicitan simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión está sujeta a la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable

3.4.- La notificación de la resolución y trámites subsiguientes, se ajustará a lo establecido en los Art. 78 y ss. de la Ley 30/92 LRJAP y PAC.

3.5.- Uno de los ejemplares de la documentación, debidamente diligenciado, será entregado al solicitante de la licencia.

#### **Artículo 5.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA: ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.**

Los tipos de licencia son los siguientes:

- Licencias de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de urbanización ordinaria.
- Licencia de obras de edificación sin proyecto técnico:
  - a) Actuaciones en vía pública.
  - b) Actuaciones en inmuebles privados.
- Obras de edificación que precisan proyecto técnico.
- Licencia de 1ª ocupación.
- Licencia de actividad, apertura y funcionamiento.
- Licencia Municipal de Alineaciones y Rasantes y Licencia Información Urbanística.
- Licencia Municipal de Vado.
- Licencia Municipal de Urbanización Ordinaria.
- Licencia Municipal complementaria de las edificaciones.

##### **5.2.1. Segregación, Parcelación Y Agrupación.**

###### Art. 5.2.1.1. Objeto.

Tendrá la consideración de actos de parcelación, con independencia de su finalidad y en la clase de suelo, cualquiera que suponga la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.



No puede autorizarse e inscribirse escritura pública de segregación, agrupación o reparcelación sin la aportación de la preceptiva licencia y ésta deberá ser testimoniada por los Notarios en la escritura.

Art. 5.2.1.2. Documentación de la solicitud

- Solicitud en modelo formalizado.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley en donde deberá recoger:
  - a) Objetivos de la parcelación.
  - b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas la superficie, linderos, servidumbres y cargas. De existir edificaciones se describirán éstas.
- Plano de situación de la finca a escala adecuada.
- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes así como localización de las edificaciones existentes si las hubiere.
- Nota simple de la finca/as matrices expedidas por el Registro de la Propiedad y certificación gráfica de la ficha de catastro.
- En el caso de parcelaciones en suelo no urbanizable protegido o urbanizable no sectorizado, se deberá aportar la escritura de propiedad, certificado catastral de la superficie. En caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular justificación del cumplimiento del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente:

Art. 5.2.1.3. Procedimiento

En lo referente al procedimiento y tramitación se estará a lo dispuesto en los artículos 143 a 146 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo en el plazo de 3 meses. Siempre que lo solicitado no contravenga el ordenamiento urbanístico.

### **5.2.2. Primera Ocupación**

Una vez finalizada la obra, se solicitará la declaración de conformidad, que dará lugar a la Licencia de 1ª Ocupación.

La licencia de 1ª Ocupación deberá ser exigida por las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y las de telecomunicaciones para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reformas, modificación o rehabilitación que precisen proyecto técnico conforme a la Ley 9/2001.

Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de 1ª Ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.



Art. 5.2.2.1. Objeto.

La licencia de 1ª Ocupación tiene por objeto garantizar:

- a. Que la obra finalizada se ajuste a lo previsto en el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia o a sus modificaciones posteriores, si las hubiera.
- b. Que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y superficies del entorno asignado a la construcción en la concesión de la licencia de obra de edificación.

Art.5.2.2.2. Solicitud.

La solicitud deberá venir acompañada como mínimo de los siguientes documentos:

- Impreso de solicitud cumplimentado, de conformidad con lo establecido en el art. 70 L. 30/92. de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.
- Fotocopia Licencia Municipal de Obra Mayor de nueva planta, aplicación o reforma de edificios.
- Certificado final de obra expedido por la Dirección Facultativa y visado por el Colegio Oficial.
- Resumen de costo definitivo de las obras expedido por la Dirección facultativa y visado por el Colegio oficial.
- Proyecto fin de obra, por triplicado, visado por el Colegio Profesional correspondiente si hubiera habido modificaciones durante la ejecución de las obras.
- El libro del edificio en soporte informático (se entregará a los usuarios del edificio).
- En el caso de urbanización simultánea de obras de urbanización y edificación se aportará el certificado final de obras de urbanización así como dictámenes o informes del estado correcto de redes de agua, gas, telefonía y electricidad de las compañías suministradoras.
- Alta en el modelo 902 del Catastro del IBI

Art. 5.2.2.3. Procedimiento

El procedimiento y plazo se está a lo establecido en el art. 154 de la L. 9/2001.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de 2 meses. Siempre que la solicitud no contravenga la normativa urbanística.

No se entenderán aprobadas por silencio administrativo si no se acredita en el momento de la solicitud la calificación definitiva por ser viviendas de protección.

**5.2.3. Alineaciones, Rasantes e Informaciones Urbanísticas y de Uso.**

Art. 5.2.3.1. Objeto.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, la cédula urbanística es un documento escrito, expedido por el Ayuntamiento en el que se informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, ámbito de actuación o sector. Cualquier ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento se lo entregue en el plazo de 1 mes, a contar desde la solicitud. El impreso será el establecido por el Ayuntamiento.



La alineación oficial se solicitará a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación. Tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

Las licencias de alineaciones y rasantes y las informaciones urbanísticas serán previas a la licencia de obra mayor de nueva planta, ampliación o reforma.

#### Art. 5.2.3.2. Solicitud

La licencia municipal de alineaciones y rasantes y las de información urbanística y de uso, deberán solicitarse:

- En impreso de solicitud en modelo oficial debidamente cumplimentado.
- Con plano de situación a escala no menor a 1:1000 en el que se sitúe el solar, manzana a la que pertenece o contenerse exactamente las distancias de las calles inmediatas.
- Plano de planta a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficies del solar, su situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes.

#### Art. 5.2.3.3. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de 2 meses siempre que lo solicitado no contravenga el ordenamiento urbanístico.

### **5.2.4. Vado.**

#### Art. 5.2.4.1. Objeto.

El paso de vehículos de dos o más ruedas a locales o espacios de uso privado, pasando por aceras o zonas de uso público peatonal requiere la correspondiente licencia municipal.

La desaparición de badenes será por cuenta del solicitante.

#### Art. 5.2.4.2. Solicitud y documentación.

La solicitud se formalizará en el modelo general de instancia y deberá venir debidamente cumplimentado, acompañada de :

- Plano de situación que indique el lugar en el que se encuentra el inmueble a escala 1:500 ó 1:1000 y que contenga los elementos urbanos de la zona, tales como farolas, jardines, pozos de alcantarillado, etc.
- Plano de planta del inmueble a escala, en el que se contengan todos los elementos arquitectónicos del mismo y en el que se defina la longitud y la superficie de la zona de acera afectada por el rebaje que se pretende ejecutar o que ya está ejecutado.
- Título de propiedad del local o garaje.
- Licencia de actividad si se trata de un establecimiento comercial.



Art.5.2.4.3. Procedimiento.

La ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de 2 meses, siempre que la solicitud no contravenga el ordenamiento urbanístico.

**5.2.5. Urbanización.**

Art. 5.2.5.1. Objeto.

La concesión de estas licencias exigirán la presentación de Proyecto de Urbanización ó Proyecto de Obras que se realicen de acuerdo con las normas generales de urbanización que se señalan en estas normas, con el contenido preciso que exige la legislación urbanística vigente , a los efectos de la presentación de la documentación acreditativa de estos extremos por las Compañías Suministradoras y acompañando al proyecto, los informes favorables de los organismos sectoriales que tienen competencia en las afecciones o que queden sujetos los terrenos respectivos.

Art.5.2.5.2. Solicitud.

Con la solicitud de licencia se exigirá la presentación de:

- Modelo de instancia normalizada.
- Proyecto Técnico por duplicado, visado y con dirección facultativa.
- Estudio geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Copia de hoja de cuota variable de tramitación de expediente del Colegio.

Art. 5.2.5.3. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio positivo en el plazo de 2 meses siempre que la solicitud no contravenga el ordenamiento urbanístico.

Art. 5.2.5.4. Exención.

Según el Art. 151 de la Ley 9/2001, no están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos de desarrollo y ejecución de planeamiento debidamente aprobados

**5.2.6. Complementarias de las edificaciones: instalación de gruas, andamios y/o vallas.**

Art.5.2.6.1. Objeto.

Cuando se quiera instalar en una obra una grúa fija, andamio y/o vallado de protección del perímetro, como complemento a la licencia de obra correspondiente, se deberá solicitar la presente licencia municipal.

Art.5.2.6.2. Solicitud y documentos.

Licencia de Instalación de Grúas:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Plano por triplicado de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si



tuviera que instalarse en terreno vial se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

- Certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas de sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial y expedida por Técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de la instalación, del buen funcionamiento y de la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

#### Licencia de Instalación de Andamios:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Plano por triplicado de ubicación de andamio en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo y tiempo de permanencia.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial y expedida por Técnico competente, acreditativo de que este asume el control de la buena instalación y la seguridad del andamio, mientras el mismo permanezca en la obra.
- Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir la instalación del andamio y su estancia en obra.
- Estudio básico de seguridad y salud con Dirección Facultativa de instalación de andamio o proyecto de reparación de fachada con el estudio básico de seguridad y salud.

#### Licencia de Instalación de Vallas:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Plano de situación.
- Plano a escala, determinando en m<sup>2</sup> la ocupación de vía pública ocupada y especificando las condiciones e instalación de la valla.

#### Art. 5.2.6.3. Condiciones de la licencia

La petición de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de Licencia de la obra en que se vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

- a) Las torres para grúas y montacargas usadas para elevar o descender materiales en las obras, deberán ser de materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán amarradas rígidamente y se apoyarán sobre bases firmes.



- b) Si fuera preciso, las torres estarán correctamente arriostradas. Las amarras no deberán fijarse en partes inseguras. Cuando sea imprescindible pasar con arriostros o amarras sobre la vía pública la parte más baja estará suficientemente elevada para que no obstaculice el tránsito normal de vehículos y peatones.
- c) Ninguna clase de grúa podrá situarse ni en las calzadas, ni en la acera de las vías públicas, y si únicamente en el interior del inmueble o dentro de la valla de protección que, en todo caso será obligatorio construir.
- d) Se preverán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones, conexiones y conducciones de servicio público.
- e) Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, cables tensores u otros elementos de servicios públicos, deberá contarse por anticipado con las entidades o compañías suministradoras interesadas, corriendo a cargo del solicitante los costos que se ocasionen.
- f) Será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden garantías de seguridad a juicio del Director Facultativo de las obras y siempre bajo su responsabilidad. Cuando la grúa deje de funcionar, tanto el brazo como el contrapeso quedarán proyectados dentro del recinto de la obra, siendo sancionada la empresa constructora por el incumplimiento de esta prescripción.
- g) En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre para peatones para lo que el Técnico Municipal correspondiente fijará la característica de la valla.
- h) Cuando por las características de la acera y de la vía pública, por la ubicación de la valla se dificultase el tránsito de los viandantes, el Técnico Municipal fijará las características de la valla, y se ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas medidas de seguridad para la circulación en la vía pública.
- i) No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
- j) Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en si mismas o en su montaje, peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
- k) En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
- l) Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
- m) Las instalaciones de las vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar





comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público. Debiendo procederse a cercar la parcela conforme a la alineación oficial, con los materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

Art.5.2.6.4. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo en el plazo de 2 meses. Salvo aquellas que contengan el ordenamiento urbanístico.

**5.2.7. Obra mayor: “licencia de obra de nueva planta, ampliación y reforma”.**

Art. 5.2.7.1. Objeto.

Precisan licencia las obras de nueva planta: ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios ya existentes de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquellos, que conforme a la legislación general de ordenación de la edificación precisan de proyecto de obras de edificación.

El art. 2 de la Ley 38/99 de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación, considera edificación que requiera proyecto según establece el art. 4 de la misma Ley las siguientes obras:

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

Art.5.2.7.2. Solicitud y documentación.

La solicitud deberá formalizarse con los siguientes documentos:

A.- Administrativos:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Impreso de solicitud de autorización del cartel anunciador.
- Impreso de solicitud de licencia de ocupación de vía pública.
- Documento acreditativo de haber practicado la autoliquidación según establecen las Ordenanzas municipales.





- Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes e información urbanística.
- Impreso normalizado de estadística de edificación y vivienda.
- Licencia de obra mayor para el derribo de la edificación si la hubiere y sea necesaria su demolición para la futura construcción.

B.- Documentos técnicos:

- Proyecto Técnico de ejecución visado por duplicado, salvo en el supuesto de que la obra pretendida se encuentre dentro del casco histórico.
- Declaración de conformidad Urbanística.
- Hojas de dirección de obra (art. 12 Ley 38/99).
- Hojas de dirección de la ejecución de la obra (art. 13 Ley 38/99).
- Certificado de viabilidad geométrica.
- Estudio geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Hoja de Calificación provisional, si la pretendida es la ejecución de viviendas sujetas a protección.
- Modelo de Autodeterminación de Autodeterminación Base Imponible (Art. 3 de la Ordenanza Fiscal y de Tramitación: BOCM 24/12/03 y 10/01/04)
- Declaración de Impacto Ambiental cuando el uso al que se vaya a destinar las obras requeridas.
- Demás documentos técnicos exigibles conforme a la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

C.- Si la edificación pretendida se va a ejecutar de forma compatible con las obras de urbanización de un suelo sujeto a desarrollo urbanístico se aportará:

- Documento acreditativo de la conformidad de la Junta o Entidad Urbanística actuante.
- Certificado de estar al corriente de pago en los gastos de urbanización.



- Aval por las cantidades pendientes de pago de los gastos de urbanización y gestión.

Art. 5.2.7.3. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo en el plazo de 3 meses desde la solicitud, sin resolución o sin notificación de requerimiento o por el transcurso de 1 mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora sin haberse dictado resolución.

No se entenderán otorgadas por silencio aquellas solicitudes que infrinjan el ordenamiento urbanístico.

Cuando respecto del proyecto de obras presentado, se presenten proyectos parciales, si ello fuera factible técnicamente, podrá otorgarse licencias por fases para la ejecución. Igualmente podrán aprobarse autorizaciones por partes autónomas de las obras, hoja la condición resolutoria de la licencia definitiva.

**5.2.8. Obra menor.**

Art. 5.2.8.1. Objeto.

Necesitan licencia de obra menor aquellas actuaciones de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración de:

- Volumen.
- El uso.
- Las instalaciones y servicios comunes o el número de viviendas y locales.

Y que no afecten a:

- El diseño exterior
- La cimentación
- La estructura
- Las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones.

La solicitud de licencia de obra menor se formalizará con proyecto técnico o no según que la actuación pretendida sea de escasa entidad constructiva y sencillez técnica según viene establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación. Atendiendo a este concepto, podrían clasificarse estas licencias en:

- a) Licencia de obras menores con proyecto técnico.
- b) Licencia de obras menores que no precisen de proyecto técnico.

Art. 5.2.8.2. Solicitud y documentación.

a) La solicitud de Licencia de obra menor con proyecto técnico deberá venir cumplimentada con:

- Modelo oficial de solicitud debidamente cumplimentado.
- Proyecto Técnico:
  - 1) Plano de situación del local.
  - 2) Plano de planta y sección donde se refleje el estado actual y reformado a escala y debidamente acotado.



- 3) Presupuesto por triplicado detallando las unidades de obra y hoja resumen general del presupuesto.
  - 4) Fotografía de la fachada en color, si van a realizar obras que afecten a las mismas.
  - 5) Certificado de la Dirección Facultativa del Técnico competente, visado por el Colegio Profesional.
  - 6) Para las obras en locales, fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si ya estuviera en funcionamiento o de la solicitud de la misma en caso de nueva instalación.
- b) Licencia de obra menor sin proyecto técnico.
- Impreso de solicitud en modelo oficial debidamente cumplimentado.
  - Plano de situación firmado por el peticionario.
  - Plano de planta y sección de obras a realizar donde se refleja el estado actual y el reformado.
  - Presupuesto por triplicado, detallado por unidades de obra.

#### Art. 5.2.8.3. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo a los 2 meses de la solicitud de la licencia, sin practicarse por el Ayuntamiento requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada o cumplimentado el requerimiento que en tal sentido se haya formulado.

De producirse resolución tácita de la licencia, ésta tendrá el carácter de provisional y su ejecución estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Supervisión de las obras por los Servicios Técnicos Municipales.
- Responsabilidad solidaria del promotor, el constructor el técnico/s de la Dirección Facultativa.

Y siempre que la solicitud viniera ajustada a lo contenido en el apartado 2 del art. 153 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### Art. 5.2.8.4. Condiciones

Durante la ejecución de las obras menores con o sin proyecto, deberán subsanarse los requisitos que formulen por escrito los Servicios Técnicos como consecuencia de su facultad de inspección.

Si las obras que se ejecutan precisan de proyecto técnico, a la finalización de los mismos, por el Técnico redactor se expedirá certificado final de obras, se practicará por los Servicios Técnicos Municipales inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación con declaración de conformidad de las obras con la ordenación urbanística. La declaración de conformidad dará lugar al otorgamiento de la Licencia urbanística definitiva que incluirá la 1ª Ocupación.



### 5.2.9. Apertura, instalación y funcionamiento de actividades

1.- Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2.- Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre y 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y las incluidas en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación, se someterán a los procedimientos establecidos en las mismas, con carácter previo al otorgamiento de la licencia correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, procedimientos establecidos en las mismas, con carácter previo al otorgamiento de la licencia correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se deriven de esta omisión.

4.- Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es en principio autorizable a tenor de lo previsto en la Normativa y Planeamiento vigentes.

5.- Los Inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando actas de inspección.

6.- En atención a su diverso objeto, tramitación y documentación se clasifican las Actividades, como sigue, en Actividades inocuas y actividades calificadas:

#### Art. 5.2.9.1. Actividades inocuas

##### **A. Objeto. Se consideran inocuas:**

Las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo para las personas, considerándose así, las que a continuación se relacionan y otras análogas, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada una de ellas y los generales indicados en el apartado B, y no se encuentren recogidas en alguno de los Anexos de la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, ni incluidos en el Decreto 2414/61, de 30 de noviembre, del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas:

#### **I.- USOS EN VIVIENDAS**

I.1.- Despachos profesionales.

I.2.- Otros servicios terciarios (solo peluquerías y salones de belleza)



## **II.- USO DE GARAJE/APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL**

II.1.- Exposición y/o venta de automóviles, con superficie hasta 100 m<sup>2</sup>.

II.2.- Exposición y/o venta de motocicletas hasta 100 m<sup>2</sup>.

## **III.- USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN**

Actividades artesanales (incluidas dentro de la categoría 1ª de uso industrial), sin superar los 100 m<sup>2</sup>. de superficie y los 5 CV. de potencia electromecánica instalada.

III.1.- Talleres de reparación de pequeños electrodomésticos.

III.2.- Talleres de reparación de aparatos y equipos eléctricos o electrónicos.

III.3.- Talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.

III.4.- Talleres de relojería.

III.5.- Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafas y cristales.

III.6.- Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.

III.7.- Talleres de reparación de instrumentos musicales.

III.8.- Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.

III.9.- Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

III.10.- Talleres de reparación de calzado y marroquinería.

III.11.- Talleres de confección de artículos textiles con atención directa al público.

III.12.- Talleres de encuadernación.

III.13.- Almacenes de riesgo bajo (incluidos en la categoría 7ª).

III.14.- Viveros.

## **IV.- USO COMERCIAL**

Actividades sin superar los 200 m<sup>2</sup>. de superficie y los 5 Kw de potencia instalada.

IV.1.- Venta menor de todo tipo de artículos.

IV.2.- Farmacias.

IV.3.- Alquiler y venta de cintas de video (video-club).

IV.4.- Alquiler de trajes o disfraces.

IV.5.- Estancos, despachos de loterías y apuestas.

## **V.- OTROS SERVICIOS TERCIARIOS**

Actividades sin superar los 75 m<sup>2</sup>. de superficie y los 10 Kw de potencia instalada.

V.1.- Peluquerías y salones de belleza.

V.2.- Reproducción de documentos.

V.3.- Estudios fotográficos.

V.4.- Otros servicios terciarios tales como locutorios telefónicos y salas de Internet (sin juegos en red) y cuyo horario de cierre no sobrepase las 22:00 horas.



## **VI.- USO DE OFICINAS**

Actividades sin superar los 200 m<sup>2</sup>. de superficie y los 5 Kw de potencia instalada.

VI.1.- Oficinas privadas en general.

VI.2.- Oficinas bancarias, Cajas de Ahorros o similares.

VI.3.- Oficinas profesionales no domésticas.

VI.4.- Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.

VI.5.- Agencias de viaje.

VI.6.- Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.

VI.7.- Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, regionales, religiosas y similares.

VI.8.- Oficinas de la Administración y Organización.

## **VII.- USO DOTACIONAL**

Actividades sin superar los 100 m<sup>2</sup>. de superficie y los 5 Kw de potencia instalada.

VII.1.- Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.

VII.2.- Dentistas, sin radiología.

VII.3.- Centros de enseñanza, incluidas autoescuelas sin guarda de vehículos.

VII.4.- Centros de investigación.

VII.5.- Salas de exposiciones.

VII.6.- Centros de culto.

**A<sub>2</sub>.** Previo al comienzo de la actividad se deberá solicitar la presente licencia de instalación de actividad inocua. En este sentido, corresponderá al personal del Ayuntamiento determinar la clasificación de la actividad objeto de autorización en inocua o calificada.

### **A<sub>3</sub>. Documentación.**

- a) Impreso de instancia modelo oficial.
- b) Certificado de las instalaciones, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, excepto en locales de uso comercial cuya superficie es  $\leq 50$  m<sup>2</sup>. Por duplicado.
- c) Fotocopia del Alta del I.A.E.
- d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- e) Fotocopia D.N.I., \*N.I.F., \*C.I.F. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física.
- f) Documento suficiente de representación de la persona que actúe en nombre de la Sociedad.



- g) Fotocopia de las licencias de obra, instalación y apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local. De no haberse ejecutado obras, declaración jurada.
- h) Plano de situación a escala adecuada.
- i) Plano de planta a escala adecuada que recoja todas las instalaciones, mobiliario y equipamiento necesario para el desarrollo de la actividad.
- j) Presupuesto de instalación, por unidades de instalación y maquinaria que se proyecten.
- k) Autoliquidación, justificativa de haber satisfecho las tasas correspondientes.

#### **A<sub>4</sub> Procedimiento.**

Se seguirá el procedimiento legalmente establecido con las siguientes precisiones. Presentada la solicitud junto al resto de documentación indicada en el Ayuntamiento, los técnicos municipales emitirán los informes técnicos preceptivos, sobre la conformidad o no con la ordenación urbanística aplicable y se procederá a dictar resolución por el órgano competente.

El plazo máximo para dictar resolución será de 2 meses, transcurrido el cual la falta de resolución expresa determinará la denegación de la licencia solicitada.

#### Art. 5.2.9.2. Actividades calificadas

##### **B<sub>1</sub> Objeto.**

Se consideran actividades calificadas las comprendidas en el Decreto 2.414/61, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.A.M.I.N.P.) y en los Anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

**B<sub>2</sub>** Previo al comienzo de la actividad se deberá solicitar la presente licencia de instalación de actividad calificada. En este sentido corresponderá al personal del Ayuntamiento a determinar la clasificación de la actividad objeto de autorización en inocua o calificada.

##### **B<sub>3</sub> Documentación.**

- a) Instancia modelo oficial por triplicado.
- b) Fotocopia de Licencia de Primera Ocupación.
- c) Dos ejemplares de proyecto técnico redactado por Técnico competente, visado por Colegio Oficial y con dirección facultativa, integrado por los siguientes documentos:
  - Memoria del proyecto.
  - Juego de planos.
  - Presupuesto en el que se incluirá todas las instalaciones, maquinaria y equipos necesarios para el desarrollo de la actividad.





- Pliego de condiciones.
  
- d) Fotocopia del Alta del I.A.E.
  
- e) Fotocopia C.I.F. \*N.I.F \*D.N.I.. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuese persona física. Documento suficiente de representación de la Sociedad.
  
- f) En todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la autoliquidación correspondiente.
  
- g) Certificado final de obra cuando las instalaciones estén terminadas.
  
- h) Junto a la documentación expuesta, se presentará la documentación siguiente:
  - h.1) Respecto de las Actividades y Proyectos calificados incluidos en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002:
    - Memoria-resumen del proyecto o actividad que recoja las características más significativas del proyecto o actividad, de acuerdo con las directrices facilitadas por el órgano ambiental, incluyendo las determinaciones del planeamiento urbanístico y certificación de la viabilidad urbanística del proyecto o actividad emitido por la administración competente en cada caso, de conformidad con la Ley 2/2002.
  
  - h.2) Respecto de las Actividades y Proyectos calificados incluidos en e Anexo Quinto de la Ley 2/2002 y en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre R.A.M.I.N.P., no incluidos en los Anexos Segundo Y Tercero de la Ley 2/2002:
    - Memoria ambiental detallada de la actividad o proyecto con el siguiente contenido mínimo:
      - a) La localización y descripción de las instalaciones, procesos productivos, materias primas y auxiliares utilizadas, energía consumida, caudales de abastecimiento de agua y productos y subproductos obtenidos.
  
      - b) La composición de las emisiones gaseosas, de los vertidos y de los residuos producidos por la actividad, con indicación de las cantidades estimadas de cada uno de ellos y su destino, así como los niveles de presión sonora y vibraciones emitidos. Las técnicas propuestas de prevención, reducción y sistemas de control de las emisiones, vertidos y residuos.
  
      - c) El grado de alteración del medio ambiente de la zona afectada, con carácter previo al inicio de la actividad (estado preoperacional), y evolución previsible de las condiciones ambientales durante todas las fases del proyecto o actividad, cese de la misma y desmantelamiento de las instalaciones. Las técnicas de restauración del medio afectado por la actividad y programa de seguimiento del área restaurada.



- d) Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de implantación de la actividad, detallando en especial, las referentes a usos permitidos y prohibidos, condiciones de uso y cualesquiera otras que pudieran tener relación con la actuación.
- e) Cualquier otra información que resulte relevante para la evaluación de la actividad desde el punto de vista ambiental.

#### **B<sub>4</sub> Procedimiento.**

Se seguirá el procedimiento legalmente establecido con las siguientes precisiones:

##### **B.4.1** Respecto de las Actividades y Proyectos calificados incluidos en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002:

- Con carácter previo y vinculante a la Resolución de la licencia, se precisa la obtención de la Autorización Ambiental Integrada (sobre industrias incluidas en el Anejo 1 de la Ley 16/2002) y de la Declaración de Impacto Ambiental obtenido, de conformidad con la Ley 2/2002, siguiendo el siguiente trámite:

Se establecen dos procedimientos, ordinario y abreviado. El procedimiento ordinario (Anexo Segundo) se regula conforme a la Ley 16/2002, Ley 2/2002, Reglamentos y Normas adicionales de protección. El procedimiento abreviado (Anexo Tercero) se regula según la Ley 2/2002, reglamento y normas adicionales de protección.

##### **Procedimiento ordinario:**

El promotor presentará junto con la solicitud de autorización, una memoria-resumen de la actividad o proyecto, ante el órgano sustantivo, quien lo remitirá al órgano ambiental en 15 días.

Memoria que incluye las determinaciones de planeamiento urbanístico y certificado de viabilidad urbanística del proyecto emitido por la administración competente, en los términos del artículo 26 de la Ley 2/2002.

El procedimiento comienza desde el momento de recepción de la memoria ante el órgano ambiental (a efectos de plazo).

Por el órgano ambiental se remite al promotor un listado de personas, instituciones y administraciones previsiblemente afectados por el proyecto o actividad, a las que debe consultar para realizar el Estudio de Impacto Ambiental; así como las directrices básicas para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

El contenido obligatorio del Estudio de Impacto Ambiental viene determinado en el artículo 28 de la Ley 2/2002, y se presentará ante el órgano sustantivo. Si en 7 meses el órgano ambiental no ha recibido el Estudio de Impacto Ambiental del promotor, se procederá al archivo del expediente, previa notificación al promotor.

Si está previsto dentro del procedimiento que siga el órgano sustantivo el trámite de información pública: el órgano sustantivo lo somete a información pública junto con el documento técnico del proyecto o actuación.

Así como a los demás trámites que se establezca en dicho procedimiento, con carácter previo a la resolución que se adopte para la autorización del proyecto o actividad se remitirá el Estudio de Impacto Ambiental, documento técnico y el resultado de la Información pública al órgano ambiental.



Si no está previsto el trámite de información pública en el procedimiento administrativo, es el órgano ambiental quien lo somete a información pública por 30 días. Información en el BOCAM y tablón de anuncios de los Ayuntamientos afectados.

Finalizada la tramitación de los procedimientos de Evaluación de Impacto previstos en la Ley 2/2002, el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid formulará Declaración de Impacto Ambiental preceptiva, previa y vinculante para dar la autorización o licencia en la que determinará, a los solos efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los principales motivos en que base su decisión, y en caso favorable, las condiciones que deben establecerse para la adecuada protección del Medio Ambiente y los recursos naturales.

El plazo máximo para formular la Declaración de Impacto Ambiental será de 9 meses, transcurrido el cual sin resolución expresa se entiende negativa, remitiéndose al órgano sustantivo y al promotor; y será publicada en el B.O.C.A.M.

Respecto de las Industrias incluidas en el Anejo 1 de la ley 16/2002, la Declaración de Impacto Ambiental se integrará en la Autorización Ambiental Integrada, conforme al procedimiento previsto en la propia ley 16/2002 de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.

- **Procedimiento abreviado:**

Se seguirá respecto de los proyectos o actividades (Anexo Tercero) de la Ley 2/2002, su carácter abreviado viene determinado por las siguientes particularidades respecto del procedimiento ordinario:

- Se evita la fase del listado de personas, instituciones y administraciones
- La información pública ambiental será de 20 días, en vez de 30 días
- El plazo máximo para emitir la Declaración de Impacto Ambiental es de 5 meses, en vez de 9 meses.

Se someterá el expediente al trámite de información Pública mediante inserción de anuncios en el B.O.C.A.M., en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y notificación individual a los vecinos y colindantes para que en el plazo no inferior a DIEZ ni superior a TREINTA días puedan presentarse alegaciones que estimen pertinentes dentro de los términos del procedimiento establecido en la Ley 2/2002.

**B.4.2.** Respecto de las Actividades y Proyectos calificadas incluidas en el anexo V de la Ley 2/2002 y el en Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre (R.A.M.I.N.P) no incluidos en los anexos Segundo y Tercero de la Ley:

- Con carácter previo y vinculante a la Resolución de la licencia, se precisa la obtención del Informe de Evaluación Ambiental, de conformidad con la Ley 2/2002 siguiendo el siguiente trámite:

La tramitación y resolución del Procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades corresponde a los Municipios.

El procedimiento administrativo se iniciará con la presentación de la solicitud de la autorización o licencia acompañada del proyecto técnico que incluirá una memoria ambiental con el contenido exigido en el artículo 44 de la Ley 2/2002, ante el Ayuntamiento.

Simultáneamente, el promotor deberá iniciar todos los trámites necesarios para recabar los informes ambientales preceptivos de otras administraciones públicas.



Sometimiento de la documentación presentada a trámite de información pública durante 20 días, mediante Anuncio en el B.O.C.A.M. y en los tablones del Ayuntamiento, así como notificación a los vecinos interesados para que puedan presentar alegaciones en el mismo plazo de 20 días.

En caso de ser desfavorable o imponer medias correctoras se dará traslado de la Propuesta de Informe de Evaluación Ambiental al promotor para la práctica de alegaciones en el plazo de 10 días. Transcurridos los trámites anteriormente indicados, el Ayuntamiento emitirá el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, preceptivo, previo y obligatorio para la concesión de cualquier licencia municipal relacionada con el proyecto o actividad en cuestión.

El plazo máximo para la emisión del Informe será de 5 meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud, transcurrido el mismo sin recaer resolución expresa se entenderá que el Informe es negativo.

Se someterá el expediente al trámite de información Pública mediante inserción de anuncios en el B.O.C.A.M., en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y notificación individual a los vecinos y colindantes para que en el plazo de VEINTE (20) días puedan presentar las alegaciones que estimen pertinentes dentro de los términos del procedimiento establecido en la Ley 2/2002.

#### Art. 5.2.9.3. Aspectos comunes

Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya aprobado la instalación por la Comisión de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

A tenor de lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura si fuera procedente.

Caducarán las licencias de establecimientos que seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a tres meses. No obstante podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y justificase la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo de un periodo igual.

#### **5.2.10. Traspaso de actividades, cambio de uso y de titularidad.**

1.- Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que ésta no requiera la realización de las obras de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporta el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1: 5000



- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
- d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Certificado expedido por facultativo competente acreditativo de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico precisas para el uso pretendido.
- f) Copia del Título de propiedad del solicitante ó autorización correspondiente.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

3.- Deberá solicitarse licencia de cambio de titularidad, sin que exista variación en la actividad ni en el local, la solicitud se realizará en el modelo oficial correspondiente, incluyendo:

- La licencia de apertura del anterior titular y el recibo acreditativo de la baja de aquel en I.A.E.
- El alta en el I.A.E.
- Fotocopia del D,N,I, \* C.I.F. \* N.I.F.
- Declaración jurada de que la actividad pretendida es la misma que la que se había venido especificando, y que no se ha realizado obra alguna y las instalaciones se mantienen.

En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.

4.- Si lo que ha variado es la razón social, siendo los titulares los mismos, se dará cuenta a este Ayuntamiento, adjuntando la fotocopia de la escritura de la sociedad en la que se recoja la nueva denominación.

5.- Las solicitudes de Licencia de Ampliación reforma o modificación de instalaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o de las condiciones de seguridad y medidas aplicadas, se ejecutarán utilizando el modelo oficial, correspondiente como si fuera una nueva instalación acompañada de documentación suscrita por facultativo competente legalmente autorizado, en el plazo que se refleje y detalle las variaciones.

#### **5.2.11. Devolución de depósitos y cancelación de avales.**

2.10.1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en las presentes ordenanzas.



2.10.2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallara pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizará el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

### **Artículo 5.3. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUINA**

#### **5.3.1. Obras de conservación de edificios.**

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a su conservación y limpieza siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de los servicios técnicos que correspondan.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

Todos los ciudadanos tienen que denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de higiene y ornato, los que amanecen ruina o aquellos que pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes (remate, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los Técnicos municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se encuentren en mal estado de conservación, para que, previos los informes oportunos se proceda por sus dueños a ejecutar la orden dictada por el Ayuntamiento.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden el plazo que se señale el Ayuntamiento podrá proceder a actuar de conformidad con lo establecido en los artículos 168 y ss. de la Ley 9/2001 y los artículos 10 y 11 del R.D.U.

Por el Ayuntamiento se podrá mediante la oportuna orden de ejecución requerir al titular del inmueble la adopción de determinadas actuaciones en razón del interés turístico o estético, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordena, cuando le rebasare para obtener mejoras de interés general.

#### **5.3.2. Declaración de estado ruinoso**

El art. 171 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar el propietario viene obligado a proceder a la demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del R.D.U.

No obstante lo previsto en el art. 171 de la ley del Suelo y demás concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.