

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**98****TORREMOCHA DE JARAMA**

## URBANISMO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, acreditándose mediante certificado de secretaría, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de procedimiento urbanísticos en el municipio de Torremocha de Jarama, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

**ORDENANZA REGULADORA DE PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS  
EN EL MUNICIPIO DE TORREMOCHA DE JARAMA (MADRID)**

## PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Torremocha de Jarama, dentro de la línea marcada por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante la presente Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución Española y su normativa de desarrollo, pretende establecer el régimen de concesión de licencia urbanística y declaración responsable en el Municipio.

La Ordenanza se estructura en Seis Títulos divididos en veintiocho artículos, conteniendo además una Disposición Adicional Única, una Disposición Transitoria Única, una Disposición Derogatoria Única, una Disposición Final Única y Anexos los cuales se encuentran en sede electrónica.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

## TÍTULO I

**Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto*.—1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los mecanismos de intervención municipal de las actuaciones administrativas que se desarrollan en el municipio, en concreto los procedimientos de licencia urbanística y declaración responsable, todo ello en relación lo dispuesto en el artículo 84.1.b) y c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Dicha Ordenanza se redacta de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, según redacción dada por 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, que pretende modificar el actual marco jurídico del régimen de autorización urbanística previa, revisando los procedimientos de intervención administrativa en los actos de construcción, edificación y uso del suelo y manteniendo básicamente la necesidad de autorización administrativa previa en aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal.

3. Su último propósito, no es otro que garantizar que los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo sujeto licencia y declaración responsable se ejecutan conforme a la legislación y planeamiento urbanístico.

Art. 2. *Definiciones.*—A los efectos de esta Ordenanza se entenderá por:

1. “Título habilitante de naturaleza urbanística”. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística.

2. “Actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo”. Aquellas acciones que incidan en la utilización del suelo, necesitadas de control urbanístico del Ayuntamiento, bien sea mediante licencia urbanística, artículo 151.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid o declaración responsable, artículo 151.2.b) de la misma Ley.

3. “Declaración responsable urbanística”. El documento en que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad de forma clara y precisa:

- a) Que la actuación urbanística que pretende realizar cumple los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a de 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.
- b) Comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

4. “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 vigente, recogido en el artículo 151.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. “Comunicación previa”. Acto mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho. Por este procedimiento se tramitarán aquellas actuaciones descritas en el artículo 22 de la presente Ordenanza que por su escasa entidad técnica no precisan de proyecto, no afectan a elementos estructurales o de seguridad contra incendios, tienen nulo impacto urbanístico y medioambiental y no requieren de autorizaciones sectoriales, conforme se recoge en el artículo 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. *Instrumentos de intervención municipal.*—El Ayuntamiento de Torremocha de Jarama podrá intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes instrumentos:

- Licencia urbanística.
- Declaración responsable.
- Comunicación previa.

## TÍTULO II

### **Instrumentos de intervención municipal: licencia urbanística y declaración responsable urbanística**

#### Capítulo I

##### *Licencia urbanística*

Art. 4. *Actos sujetos a obtención de licencia urbanística.*—Conforme a lo establecido en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no forman parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen del proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Cualquier actuación que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o

histórico- artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a elementos o partes objeto de protección.

- d) 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.
- e) Las talas y trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean permanentes o provisionales, en cualquier clase de suelo.
- g) Las obras y los usos provisionales que se regulen en la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 5. *Procedimiento general de otorgamiento.*—1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado a cuya solicitud deberá acompañar la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. A estos efectos las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto irá visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

2. El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.

3. Cuando además de la licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose de forma unitaria.

4. El Ayuntamiento sólo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse dentro del mes siguiente a la presentación. Si en el plazo señalado no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas del procedimiento administrativo común.

5. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común.

6. Corresponde al Sr. Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia urbanística, de conformidad con el artículo 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

7. Las resoluciones de otorgamiento o denegación que pongan fin al procedimiento de las licencias urbanísticas deben ser motivadas. Toda resolución por la que se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

8. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado puede entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

9. El inicio de las obras, una vez obtenida la licencia conforme al proyecto básico, requerirá la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente del inicialmente autorizado.

10. Es requisito imprescindible a los efectos de tener por iniciado el procedimiento, justificar el abono de las exacciones municipales correspondientes y haber presentado toda la documentación requerida por la normativa de aplicación para el tipo de actuación que se solicita.

Art. 6. *Documentación que debe acompañar a la licencia urbanística.*—Se adoptan modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la docu-

mentación requerida. Dichos modelos estarán a disposición de los ciudadanos por medios electrónicos y en las correspondientes oficinas municipales.

1. En las actuaciones sometidas a licencia urbanística para Obra Mayor se aportará la siguiente documentación:

- a) Modelo normalizado de licencia urbanística debidamente cumplimentado, en el que se acredite debidamente la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante.
- b) DNI del solicitante o CIF de la empresa junto con escritura de constitución.
- c) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.
- d) Autorización de la comunidad de propietarios, en los casos en que proceda.
- e) Impreso de solicitud de obra del Ayuntamiento.
- f) Dos copias del Proyecto Técnico redactado por profesional competente en la materia, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- g) Comunicación de actuación profesional del aparejador visado.
- h) Comunicación de actuación profesional del arquitecto visado.
- i) Certificado de viabilidad geométrica del arquitecto visado.
- j) Estadísticas, modelo C.E-11 y C.E.-2.
- k) Justificante de pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y Tasa por Otorgamiento de Licencias y fianza.

2. En las actuaciones sometidas a licencia urbanística (no Obra Mayor), se aportará la siguiente documentación:

- a) DNI del solicitante o CIF de la empresa junto con escritura de constitución.
- b) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.
- c) Presupuesto de la actuación.

Además, en función de la actuación a realizar, debe adjuntar la siguiente documentación:

— En los casos de parcelación, segregación, agrupación, división de terrenos y división horizontal, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado:

- a) Proyecto correspondiente.
- b) Certificado de dominio y estado de cargas actualizado y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación, segregación, agrupación, división de terrenos y división horizontal.
- c) Referencia catastral de la parcela o parcelas objeto de la actuación.

— En los casos de talas de árboles situados en zonas privadas:

- a) Informe o memoria técnica de la tala de los individuos arbóreos, que debe contener al menos la siguiente documentación:
  - Justificación de los motivos de la tala y podas drásticas, fundamentalmente en la que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa por un técnico competente.
  - Valoración del arbolado, indicando individualmente para cada ejemplar, las características dendrométricas (la altura y el diámetro normal), el corte y la forma de la copa, el estado fitosanitario de cada árbol y la peligrosidad existente del tronco y sus ramas que puedan perjudicar a las personas y sus cosas, firmado por técnico competente.
  - Presupuesto o valoración económica por la empresa o autónomo que realizará los trabajos de tala y reposición.
  - Modelo normalizado del compromiso de reposición.
  - Justificante de abono de fianza, que se devolverá una vez justificada la correcta gestión de residuos por gestor autorizado.

— En los casos de trasplantes de árboles situados en zonas privadas:

- a) Informe técnico de viabilidad del trasplante de los individuos arbóreos, que debe contener como mínimo la siguiente documentación.:
  - Justificación de los motivos del trasplante por técnico competente.
  - Croquis de situación de la nueva ubicación del árbol/árboles a trasplantar.
  - Identificación del arbolado, señalando las características dendrométricas (la altura y el diámetro normal), el porte y la forma de la copa, el estado fitosani-

tario de cada árbol y la peligrosidad existente del tronco y sus ramas que puedan perjudicar a las personas y sus cosas, firmado por técnico competente.

- Presupuesto o valoración económico por la empresa o autónomo que realizará los trabajos.

Art. 7. *Efectos de la licencia*.—El otorgamiento de la licencia legítima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

Se otorgará la licencia dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

Art. 8. *Transmisión de licencias*.—Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo el adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

Art. 9. *Plazo de ejecución*.—Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. En caso de no contener la licencia indicación expresa sobre éstos, se entenderá otorgada por el plazo de un año para iniciar las obras y de tres años para su terminación.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.

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

Art. 10. *Licencias especiales: Licencias parciales*.—Cuando junto al proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

## Capítulo II

### *Declaración responsable urbanística*

Art. 11. *Actos sometidos a declaración responsable urbanística*.—El régimen de declaración responsable urbanística y control posterior, según el artículo 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se aplica a los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la mencionada Ley y en particular, los siguientes:

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

- a) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
- b) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
- c) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

- d) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.
- e) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- f) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
- g) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- h) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- i) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- j) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- k) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- l) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

Art. 12. *Documentación que debe acompañar a la declaración responsable urbanística.*—1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

2. Se adoptan modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida de esta Ordenanza. Dichos modelos estarán a disposición de los ciudadanos por medios electrónicos y en las correspondientes oficinas municipales.

3. En las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística de primera ocupación se aportará la siguiente documentación:

- a) Modelo normalizado de declaración responsable urbanística debidamente cumplimentado, en el que se acredite debidamente la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante.
- b) DNI del solicitante o CIF de la empresa junto con escritura de constitución.
- c) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.
- d) Certificado final de obra de arquitecto y aparejador visado.
- e) Presupuesto de liquidación de obra, en los casos en que proceda.
- f) Fotografías de las cuatro fachadas de la edificación en tamaño 10x15.
- g) Copia del justificante de presentación de la declaración catastral (modelo 900D).
- h) Plano final de obra en caso de existir modificaciones.
- i) Boletín de instalación eléctrica, agua, calefacción y telecomunicaciones, en los casos en que proceda.
- j) Certificado de gestión de residuos.

4. En las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística de actividad se aportará la siguiente documentación:

- a) DNI del solicitante o CIF de la empresa junto con escritura de constitución.
- b) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.
- c) Planos protección contra incendios en los que se incluyan aforos, vías de evacuación, etc.
- d) Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- e) Certificado de Seguridad realizado por técnico competente, de la adecuación del edificio y sus instalaciones a la normativa de aplicación.
- f) Boletín de instalador autorizado de la instalación eléctrica.
- g) Contrato de mantenimiento de las instalaciones.
- h) Proyecto de actividad.
- i) Contratos de suministros de servicios (agua, luz y gas) a nombre del titular de la actividad.
- j) Contrato de mantenimiento instalaciones P.C.I.
- k) Seguro de responsabilidad civil.

5. En las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística de obra menor se aportará la siguiente documentación en todos los casos:

- a) DNI del solicitante o CIF de la empresa junto con escritura de constitución.

- b) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.
- c) Croquis acotado de la obra a realizar, indicando estados inicial y modificado.
- d) Croquis acotado de la situación de la obra respecto de la parcela.
- e) Presupuesto detallado por mediciones y precios unitarios.
- f) Justificante del pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por Otorgamiento de Licencias.
- g) Certificado de gestión de residuos.

Además, en función de la actuación a realizar, debe adjuntar la siguiente documentación:

- En los casos de obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Declaración de competencia profesional del autor de la memoria, excepto si es visada.
  - b) Oficio de dirección técnica de obra suscrito por técnico competente.
  - c) Declaración de competencia profesional de la dirección técnica, excepto si el oficio es visado.
- En los casos de colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública, además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Deberá indicarse el plazo de montaje de la instalación y tiempo de permanencia.
  - b) Memoria de la actuación a realizar.
  - c) Seguro de responsabilidad civil, si la ubicación del elemento es susceptible de afectar a la vía pública.
- En los casos de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación, además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Memoria técnica, en los casos en que proceda.
  - b) Oficio de dirección técnica de obra suscrito por técnico competente, en los casos en que proceda.
- En los casos de actos de uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones, además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Memoria técnica, en los casos en que proceda.
- En los casos de reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano, además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Seguro de responsabilidad civil.
- En los casos de demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico, además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Proyecto de demolición visado en formato papel y en soporte informático (pdf).
  - b) En caso de que la actuación pretendida esté localizada en una zona con protección patrimonial, deberá presentar autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid (Ley 3/2002, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).
  - c) Certificado de viabilidad geométrica.
  - d) Estudio de gestión de residuos.
  - e) Justificante del pago del impuesto y tasa de obra, así como el depósito de la fianza de gestión de residuos por importe total del capítulo “Gestión de residuos” del proyecto técnico.
  - f) Estadística de construcción de edificios del Ministerio de Fomento.

- g) Una vez concluida la demolición, deberá aportarse el justificante de presentación de la declaración censal (modelo 900D).
- h) Dirección de obra.
- En los casos de instalaciones fotovoltaicas además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Memoria técnica.
  - b) Justificante del pago del Impuesto por Construcciones, Instalaciones y Obras y Tasa por otorgamiento de Licencias.
  - c) Una vez concluida la instalación, deberá aportarse el Certificado de instalación eléctrica emitido por instalador autorizado diligenciado por Organismo de Control Autorizado.
- En los casos de piscinas, además se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Proyecto técnico, suscrito por técnico competente (arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero industrial) en formato papel y soporte informático (pdf). No es necesario que esté visado.
  - b) Hoja de dirección de obra.
  - c) Certificado de habilitación profesional del técnico/técnicos redactores del proyecto (en caso de que el proyecto no esté visado).
  - d) Justificante del pago del impuesto y tasa de obra, así como el depósito de la fianza de gestión de residuos por importe total del capítulo “Gestión de residuos” del proyecto técnico.
  - e) Una vez concluida la obra, deberá aportarse el justificante de presentación de la declaración catastral (impreso 900D).
- 6. En las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística distintas de las anteriores, se aportará la siguiente documentación en todos los casos:
  - a) DNI del solicitante o CIF de la empresa junto con escritura de constitución.
  - b) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.
  - c) Presupuesto de la actuación a realizar.
 Además, en función de la actuación a realizar, debe adjuntar la siguiente documentación:
  - En los casos de cambios de uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio, además se deberán presentar los siguientes documentos:
    - a) Proyecto de cambio de uso.
    - b) Hoja de dirección técnica de obra suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Art. 13. *Toma de conocimiento.*—1. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del Ayuntamiento, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la ley.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 14. *Comprobación de documentación.*—1. Las declaraciones responsables serán necesariamente objeto de control posterior por el Ayuntamiento o sus entidades colaboradoras a que refiere la Disposición Adicional Primera y Segunda de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el procedimiento de control posterior, se comprobará en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias existentes.

El Ayuntamiento sólo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias.

En el caso de no subsanación de deficiencias el Alcalde o el órgano municipal competente, dictará resolución en que se indicará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

2. Se comprobará la conformidad con la normativa aplicable en el plazo máximo de tres meses, desde la presentación de la declaración responsable o en su caso desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales.

En caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias esenciales, que no sean susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones pretendidas, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido y podrá determinar la imposibilidad de presentar nueva declaración responsable con el mismo objeto durante el período máximo de un año.

En caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias no esenciales se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de qué si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias existentes.

El Ayuntamiento sólo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias.

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

4. Transcurrido el plazo de tres meses sin haber recaído resolución expresa sobre la conformidad sobre la normativa aplicable se producirá la caducidad del procedimiento en los términos previstos en el artículo 25.1.b de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. En el caso de que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento determinen que un expediente iniciado mediante declaración responsable debería tramitarse por un procedimiento sujeto a licencia o autorización previa se procederá, sin necesidad de que la persona interesada tenga que volver a solicitarlo, a la reconducción de dicho expediente al procedimiento correcto, mediante Resolución de Alcaldía, donde se declarará la inadmisión de dicha declaración responsable y se expresará la imposibilidad del ejercicio de la actividad, sin la obtención de la preceptiva licencia.

Art. 15. *Colaboración pública-privada ámbito control posterior declaraciones responsables.*—El Ayuntamiento podrá formalizar contratos o convenios de colaboración con entidades privadas debidamente habilitadas para colaborar en la realización de las actuaciones de verificación y control de cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico municipal.

Las entidades privadas colaboradoras en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.

Art. 16. *Finalización.*—Si la declaración responsable y la documentación que la acompaña, una vez comprobada en fase de instrucción por los servicios municipales, fuera correcta y ajustada a la legalidad, no será preciso adoptar resolución expresa de ninguna clase y solo estará sujeta a la inspección municipal la ejecución de los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo hasta su normal terminación.

Por el contrario, si en las labores de control se detecta:

- No presentación de declaración responsable. Se considerará como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Existencia de inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable. En este caso deberá adoptarse resolución motivada, que, cuando así se

requiera habrá de venir precedida de los trámites que resulten necesarios. Determinará esta resolución la imposibilidad de continuar con el ejercicio del acto del suelo desde el momento en que se tenga constancia de que se produce, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo.

Art. 17. *Efectos.*—De conformidad con lo establecido en el artículo 151.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en este artículo y, en su caso, en el planeamiento urbanístico, producirá los siguientes efectos:

- a) El declarante quedará legitimado para realizar los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.
- b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

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

Art. 18. *Plazos de ejecución.*—Los actos de uso del suelo amparados por declaración responsable urbanística deben ejecutarse dentro de los siguientes plazos de inicio y finalización, sin posibilidad de interrupción, cumplidos los cuales la declaración se entenderá caducada:

- a) Plazo de inicio: antes de seis meses desde la presentación de la declaración.
- b) Plazo de finalización: antes de un año desde la presentación de la declaración. Además de lo señalado en el apartado anterior, el régimen de disconformidad sobrevenida y caducidad de la declaración responsable será el dispuesto, respectivamente, en los artículos 158 y 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

### TÍTULO III

#### Disposiciones comunes a la declaración responsable y a la licencia urbanística

Art. 19. *Obligaciones empresas suministradoras.*—Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación de título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 162 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en la licencia urbanística para los supuestos sujetos a licencia recogidos en dicha Ley. Para los supuestos sujetos a declaraciones responsables urbanísticas el plazo máximo será de un año de conformidad con el plazo máximo de finalización de las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística.

Las empresas suministradoras y las de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación el documento que acredite la presentación de la correspondiente declaración responsable de la primera ocupación ante este Ayuntamiento.

Art. 20. *Caducidad*.—Incumplidos los plazos de ejecución se iniciará expediente de caducidad de la licencia o declaración responsable urbanística y de la extinción de sus efectos. El órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado.

La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.

Art. 21. *Revocación títulos habilitantes*.—Habiendo entrado en vigor un nuevo plan o procediéndose a la modificación o revisión del existente, si el título habilitante resulta disconforme con las nuevas determinaciones, el municipio actuará conforme a las siguientes reglas:

- a) Iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.
- b) De no haberse iniciado la edificación, procederá la revocación del título habilitante.

Deberá en cualquier de los casos, darse audiencia al interesado, en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de acordarse la revocación, se establecerá en la resolución la indemnización que corresponda conforme a la legislación estatal (artículo 48.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)

#### TÍTULO IV

##### Actos no sujetos a título habilitante

Art. 22. *Actos no sujetos a título habilitante urbanístico*.—No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.
- e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

La documentación a aportar será la siguiente:

- Impresor normalizado, debidamente cumplimentado con la descripción de la actuación.
- Justificante del abono de la tasa.

Art. 23. *Actos no sujetos a títulos habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas*.—1. Respecto de los actos recogidos en los artículos anteriores, si fueran promovidos por la Comunidad de Madrid o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, realizados en ejecución de políticas públicas, siendo urgentes o de interés general, se sujetarán al siguiente procedimiento:

2. Comunicación al Ayuntamiento por parte de la Administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública, de la documentación acreditativa de

la aprobación del proyecto, así como de la documentación técnica, indicando fecha comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En supuestos de urgencia o excepcionalidad el plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

3. El Ayuntamiento dispone del plazo señalado en el apartado anterior para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido el plazo sin que se emita informe se entenderá otorgada la conformidad.

4. En caso de disconformidad expresa, la Administración o entidad de la que dependa el proyecto, adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones realizadas al Ayuntamiento.

De no ser posible la adaptación, motivada la urgencia o el interés general de su ejecución, la Administración o entidad de la que dependa el proyecto, lo comunicará al Ayuntamiento y a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo elevará al Gobierno de la Comunidad de la Madrid.

5. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, en base a motivos de urgencia o interés general que exija la realización del proyecto, resolverá sobre la ejecución del proyecto, precisando la incoación de procedimiento de modificación de planeamiento urbanístico, acordando si así lo considera, la iniciación de las obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. La recepción de las obras, formalizada en un acta de recepción, por la Administración o entidad titular del proyecto sustituirá a todos los efectos el título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

7. El procedimiento establecido en este artículo será aplicable a la Administración General del Estado para la realización de obras y servicios de su competencia.

## TÍTULO V

### Comprobación e inspección

Art. 24. *Actividad de comprobación e inspección.*—1. Las actuaciones de comprobación e inspección se ajustarán a lo establecido en el Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Los servicios municipales competentes realizarán, en cualquier momento, las inspecciones y comprobaciones que se consideren necesarias en relación con los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo objeto de esta Ordenanza, en el ejercicio de las competencias atribuidas por la legislación vigente, sin perjuicio de que pueda exigirse la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de cualquier extremo basado en la normativa de aplicación.

3. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción, se advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y se formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

Art. 25. *Actas de comprobación e inspección.*—De la actuación de comprobación o inspección se levantará acta de inspección en los términos establecidos en el artículo 192 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 26. *Suspensión de los actos de uso del suelo.*—1. Todo acto de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo a que hace referencia la presente Ordenanza que se compruebe ejerza sin la presentación de la correspondiente declaración responsable o licencia o sin adecuarse a las condiciones señaladas en una u otra, será suspendido de inmediato conforme a lo establecido en el artículo 193 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Procediéndose conforme a lo establecido en el artículo 194 de la mencionada ley a solicitar la legalización en el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión.

2. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos, tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al interesado. En la suspensión que se contempla en el apartado 1, al tratarse meramente de una medida cautelar, no será preceptivo para su adopción el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. En todo acto de edificación o uso del suelo ya finalizados sin licencia o declaración responsable o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas y siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras, el Alcalde requerirá al promotor y al propietario de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la legalización o ajusten las obras a las condiciones de la licencia u declaración responsable conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## TÍTULO VI

### Régimen sancionador

Art. 27. *Infracciones y sanciones.*—Con referencia a los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo que se recogen en esta Ordenanza, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tienen la consideración de infracciones administrativas las acciones y omisiones que se encuentran tipificadas y sancionadas en el Capítulo III, Sección 1 (Infracciones urbanísticas y su sanción) de la referida ley.

Art. 28. *Constancia registral de las medidas de disciplina urbanística.*—De acuerdo con la normativa estatal en materia de suelo, la incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la legislación hipotecaria y la legislación en materia de suelo.

### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

#### *Modelos de documentos*

1. Se establece como modelos normalizados de Licencia Urbanística, Declaración Responsable Urbanística y Comunicación Previa, los formulados en el Anexo de esta Ordenanza y en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento <https://torremochadejarama.sedelectronica.es/info.0>

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

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

1. Los procedimientos de solicitud de licencia urbanística y de declaraciones responsables urbanísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación.

2. No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desistir de la solicitud de licencia y optar por la presentación de una declaración responsable urbanística.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

#### *Derogación de disposiciones de igual o inferior rango*

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

#### *Interpretación*

Se faculta al alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torremocha de Jarama para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la ordenanza y para que dicte los acuerdos complementarios necesarios para el desarrollo y cumplimiento de la misma.

## DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

*Entrada en vigor*

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

Torremocha del Jarama, a 16 de diciembre de 2021.—El alcalde-presidente, Carlos Rivera Rivera.

(03/34.772/21)

