

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

77

SOTO DEL REAL

URBANISMO

Este Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2023, acordó aprobar provisionalmente la Ordenanza de licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas y sus modelos normalizados del Ayuntamiento de Soto del Real, que figura en el anexo.

Transcurrido el plazo de un mes, de exposición pública, contados desde el 6 de abril de 2023 hasta el 6 de mayo de 2023 (ambos incluidos), efectuada mediante anuncios publicado en el tablón de edictos y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 81, de 5 de abril de 2023, sin que durante el mismo se presentasen reclamaciones o sugerencias, dicho acuerdo se entiende definitivamente aprobado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo definitivo podrá interponerse, con carácter previo recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados Contencioso Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de éste anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, según establece el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la misma, a continuación se inserta el acuerdo adoptado y el texto íntegro de la ordenanza aprobada:

ANEXO

ORDENANZA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS Y SUS MODELOS NORMALIZADOS DEL AYUNTAMIENTO DE SOTO DEL REAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La redacción de la presente ordenanza viene a regular las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables urbanísticas como medios de intervención municipal referidos a los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación, así como a los de implantación y desarrollo de actividades previstos en la normativa urbanística, dotando al municipio de un instrumento normativo eficaz que regule su régimen jurídico y sus procedimientos de tramitación dentro del término municipal de Soto del Real.

Esta ordenanza tiene por objetivos la simplificación y la disminución de las cargas administrativas devenidas de la línea marcada por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución Española y su normativa de desarrollo.

La entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, impuso a los Estados miembros la obligación de eliminar todas las trabas jurídicas y barreras administrativas injustificadas a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios.

El Estado incorporó los principios de la citada Directiva al derecho interno por medio de un conjunto normativo constituido por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de modificación de diversas leyes (entre las que cabe destacar la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Seguidamente, el Estado aprobó la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que también modificó la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local para introducir dos nuevos artículos, el 84 bis y el 84 ter, que establecen que, con carácter general, el ejercicio de las actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

El Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, que posteriormente fue objeto de tramitación parlamentaria y aprobación como Ley 12/2012, de 26 de diciembre, del mismo nombre, avanza en los citados postulados mediante la eliminación de cargas administrativas que en principio retrasan o paralizan el inicio y progreso de la actividad mercantil en el ámbito del pequeño y mediano comercio.

La Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, ahondó en este régimen reconociendo el principio de libre acceso a las actividades económicas, entre las que se incluyen las actividades de uso del suelo y edificación.

En el ámbito autonómico, se promulgó la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, mediante la cual la Administración regional, suprimiendo el requisito de superficie establecido por la Ley 12/2012 como umbral mínimo y ampliable por las autonomías, ha sustituido, con carácter general, la licencia urbanística por la declaración responsable del titular de la actividad, que queda facultado mediante dicho procedimiento para la ejecución de las obras necesarias para la implantación de cualquier actividad de las enumeradas en su anexo, así como para su ejercicio.

La ordenanza también se adapta al marco jurídico definido por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, efectuando las obligadas remisiones a la misma en aquellos aspectos procedimentales que forman parte del procedimiento administrativo común y, como legislación en materia de controles urbanísticos de uso del suelo y de la edificación, se ajusta a los aspectos novedosos incorporados por Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, que supone un cambio profundo en el régimen autorizador de los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación, así como a los de implantación y desarrollo de actividades y edificación. Se introduce y se da prioridad a la técnica de la declaración responsable reduciendo considerablemente los actos que quedan sujetos a la obtención de licencia urbanística, acomodando así la regulación de la intervención administrativa en materia de usos urbanísticos a los principios de simplificación y de eficacia administrativa.

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la nueva normativa y en virtud de la autonomía local constitucionalmente reconocida que garantiza a los Municipios personalidad jurídica propia y plena autonomía en el ámbito de sus intereses, y que legitima el ejercicio de competencias de control de las actividades que se desarrollen en su término municipal; dicta la presente ordenanza, previa observancia de la tramitación establecida al efecto por el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que pretende facilitar la actividad administrativa en este término municipal, justificando 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, y 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 en las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el municipio, a través de la licencia urbanística y declaración responsable urbanística, mediante el establecimiento del régimen jurídico y los procedimientos para su tramitación.

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, que pretende modificar el actual marco jurídico del régimen autorizador urbanístico previo, revisando los procedimientos de intervención administrativa en los actos de construcción, edificación y uso del suelo y manteniendo la necesidad de autorización administrativa previa en aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal.

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

Art. 3. *Definiciones.*—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. Actuación urbanística: realización conjunta o separada de actos que incidan en el uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación, así como la implantación y el desarrollo o modificación de actividades previstos en la normativa urbanística.

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

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

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 aplicable.

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

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

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

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

Art. 4. *Instrumentos de intervención municipal.*—El Ayuntamiento podrá intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes instrumentos:

- Licencia urbanística.
- Declaración responsable.
- Orden de ejecución.

Art. 5. *Alcance del control de legalidad por parte del Ayuntamiento en los medios de intervención urbanística.*—1. El control de legalidad por parte del Ayuntamiento se circunscribirá a verificar la conformidad o no de la actuación con la normativa urbanística.

2. En ningún caso serán objeto de control, ni en el medio de intervención ni en la ejecución material de las actuaciones, los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

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

4. En aquellas actuaciones que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas o de otros Departamentos municipales, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud y documentación exigible, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas.

Art. 6. *Efectos de los medios de intervención urbanística municipal.*—Los medios de intervención urbanística producirán los siguientes efectos:

- a) Facultarán a sus titulares para realizar la actuación correspondiente.
- b) Afectarán a la Administración y al sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas físicas o jurídicas.

- c) Dejarán a salvo el derecho de propiedad y habilitarán a la actuación sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública.
- d) No podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones urbanísticas autorizadas.
- e) El título habilitante urbanístico constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Art. 7. *Vigencia de los medios de intervención urbanística municipal.*—1. Las actuaciones amparadas en una licencia se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras. De no contener la licencia indicación expresa sobre éstos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación, computables desde el día siguiente de la notificación al interesado del otorgamiento de la licencia.

2. Las actuaciones amparadas en una declaración responsable se iniciarán y finalizarán en el plazo previsto en la declaración. De no contener la declaración responsable indicación expresa sobre éstos, deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación completa.

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

4. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes, previa solicitud del interesado del medio de intervención urbanística. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente previsto, siempre que se solicite antes de la finalización de los plazos contemplados para su comienzo y su finalización.

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

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

6. La resolución que declare la caducidad y extinción de los efectos del medio de intervención determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras o ejercer la actividad si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustándose a la ordenación urbanística que esté en vigor.

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

Art. 8. *Transmisión de los medios de intervención urbanística municipal.*—1. Los medios de intervención urbanística serán transmisibles, siendo obligatoria su comunicación al Ayuntamiento por el transmitente y el nuevo titular. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar. En el caso

de no realizarse esta comunicación, el transmitente y el nuevo titular quedarán sujetos solidariamente a las responsabilidades propias del titular.

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

2. El cambio de titularidad se producirá mediante la presentación de solicitud del interesado en impreso normalizado al efecto en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la identidad del nuevo titular o de su representante, y, en su caso, escritura de constitución de la persona jurídica.
- b) Documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, o en su defecto, documento que acredite el consentimiento del anterior titular de la licencia, comunicación previa o declaración responsable.

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

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

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

TÍTULO II

Información urbanística

Art. 9. *Consulta urbanística.*—1. La consulta urbanística tiene por objeto facilitar la información relativa a la situación urbanística de una determinada parcela, inmueble o local, así como a las actuaciones urbanísticas permitidas y al procedimiento de tramitación aplicable a cada una de ellas.

2. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una solicitud normalizada en el Registro General del Ayuntamiento.

3. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística, de presentar la declaración responsable o de obtener los informes o autorizaciones preceptivas a que hubiere lugar.

Art. 10. *Cédula urbanística.*—1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, unidad de ejecución, sector, parcela o solar del término municipal.

2. En cuanto documento informativo que es, la cédula urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

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

Art. 11. *Alineación oficial.*—1. La alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Alineaciones.

2. La alineación oficial se documenta mediante el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan las alineaciones correspondientes a una determinada parcela.

3. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una solicitud normalizada acompañada de un plano de emplazamiento en el que se señalen la forma y superficie de la parcela y parcelas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario.

4. En los casos en que existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o Registro de la Propiedad, la Administración municipal podrá solicitar un levantamiento topográfico de la parcela

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

TÍTULO III

Régimen general de los medios de intervención

Capítulo I

Criterios de tramitación

Art. 12. *Presentación de solicitudes y documentos.*—1. Las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y los demás documentos previstos en esta ordenanza, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Soto del Real y de acuerdo a los modelos normalizados recogidos en los anexos de la presente ordenanza.

2. Tienen la obligación de presentar solicitudes de licencia y declaraciones responsables urbanísticas tanto las personas o entidades privadas como las entidades o Administraciones Públicas, a excepción del propio Ayuntamiento de Soto del Real o aquellas otras Administraciones Públicas excluidas expresamente por Ley.

Art. 13. *Informes.*—1. Serán informes preceptivos para la verificación y control urbanístico municipal los exigidos por la normativa urbanística y sectorial.

2. La solicitud de informes de la misma o distinta Administración podrá determinar la suspensión del plazo máximo de resolución del procedimiento de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación del procedimiento administrativo común.

En ningún caso se recabará informe preceptivo para las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

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

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

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

El mismo se aportará como parte de la documentación necesaria de la declaración responsable.

Art. 14. *Autorizaciones de otras Administraciones Públicas.*—1. En las actuaciones urbanísticas sujetas a autorizaciones de otras Administraciones Públicas será exigible licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que proceda otorgar por parte de la Administración correspondiente.

2. A tales efectos, en la solicitud de la licencia o en la documentación presentada con la declaración responsable se hará constar que se ha procedido a la solicitud de las correspondientes autorizaciones.

Art. 15. *Autorizaciones de los particulares colindantes.*—1. En el marco de las licencias o de las declaraciones responsables, las actuaciones urbanísticas que afecten a elementos comunes de los colindantes o que pretendan realizarse en las zonas de separación a linderos sin respetar los retranqueos obligatorios establecidos por la normativa urbanística, requerirán las autorizaciones de los particulares colindantes respectivos.

Requieren autorización de los colindantes las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Los cerramientos entre particulares, cuando se pretendan superar la altura de 2,20 m.
- b) Las piscinas y sus instalaciones, cuando el retranqueo a linderos sea menor que el fijado por la normativa urbanística en función de la zona de ordenanza de aplicación.
- c) Las edificaciones auxiliares, entendiéndose por tal aquellas construcciones e instalaciones que tengan carácter auxiliar y no sean piezas habitables de uso residencial tales como casetas, garajes, perreras, etc., cuando sean adosadas a linderos o situadas en bandas de retranqueo.
- d) Las alteraciones al terreno, cuando afecten en los 2,00 m de retranqueo a los límites de la parcela.

2. No precisarán de las autorizaciones de los particulares colindante la instalación de toldos, siempre que sean de tela, no rígidos y dispongan de mecanismo de recogida y extensión; y de pérgolas, definidas como estructuras ligeras y permeables que sirvan como soporte exclusivo de toldos, que no se encuentren ancladas o fijadas y, por tanto, puedan considerarse como un bien mueble.

Art. 16. Actuaciones urbanísticas promovidas por las Administraciones Públicas.—1. Los actos promovidos por la Comunidad de Madrid o por la Administración General del Estado y sean urgentes o de interés general, se ajustarán al procedimiento establecido en la legislación autonómica en materia de suelo.

2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del control y cumplimiento íntegro de la normativa sectorial de aplicación.

Art. 17. Actuaciones urbanísticas sobre terrenos de dominio público promovidas por particulares.—1. Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal requerirán autorización o concesión demanial, sin perjuicio de la correspondiente licencia urbanística, y se resolverán de manera conjunta.

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

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

3. Cuando la ocupación del dominio público municipal se produzca con medios auxiliares que sean necesarios para la ejecución de la actuación urbanística principal, la autorización o concesión demanial podrá ser solicitada simultáneamente a la licencia o declaración responsable sin que pueda realizarse la ocupación efectiva hasta la obtención de la autorización o concesión demanial.

Art. 18. Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previo título habilitante urbanístico.—Los actos de construcción o edificación con los usos o las actividades correspondientes que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado requerirán previamente de la calificación urbanística o proyecto de actuación especial que los legitime, sin perjuicio de la necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.

Art. 19. Actuaciones en situación de fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita.—1. En los edificios, locales, obras e instalaciones calificadas como fuera de ordenación por desconformidad sobrevenida con el planeamiento, se podrán autorizarse aquellas actuaciones de ejecución de obras e implantación de actividades o cambios de uso de conformidad con el régimen establecido en las normas urbanísticas y en la legislación urbanística estatal y autonómica.

2. En edificios, locales, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas, sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

No obstante lo anterior, se podrán autorizar actuaciones para la implantación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para el acondicionamiento de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior.

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

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

Art. 20. Obligaciones de las empresas suministradoras.—1. Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación de título habilitante urbanístico correspondiente, de conformidad con la legislación autonómica en materia de suelo.

2. Las empresas suministradoras de servicios ya citados exigirán como requisito legal para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivo en edificios o cons-

trucciones de nueva planta u objeto de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación, el documento de acto de conformidad expresa de la declaración responsable de la primera ocupación y funcionamiento correspondiente en los términos establecidos por la presente ordenanza y por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Capítulo II

Proyectos, documentos técnicos, fianzas y precios mínimos de ejecución material

Art. 21. *Proyectos y otros documentos técnicos.*—1. A los efectos previstos en la ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita al Ayuntamiento conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal.

Los proyectos técnicos se clasifican en:

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

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

Art. 22. *Fianzas.*—1. Para las actuaciones urbanísticas que se acometan en zonas de dominio público se deberán depositar una fianza no inferior al 2 por 100 del presupuesto de ejecución material y para el resto de actuaciones que requieran presentar proyecto técnico, con independencia del medio de intervención urbanística que proceda, la fianza será del 1 por 100.

El técnico informante podrá establecer cuantías diferentes a las anteriores, atendiendo a las características de la obra y ubicación de la misma por considerarlas más adecuadas.

Únicamente las compañías suministradoras podrán solicitar un pago anual de fianzas mediante convenio firmado con el Ayuntamiento, debiendo constar en el expediente documento justificativo del mismo emitido por el departamento competente.

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

En los supuestos de actuaciones objeto de licencia urbanística, la fianza a constituir para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición deberá ser por el importe de la valoración del coste previsto en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición correspondiente y que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

En los supuestos de actuaciones objeto de declaración responsable urbanística, el interesado deberá presentar firmada una declaración responsable en la que se compromete al traslado de los residuos generados en la actuación a un gestor de residuos de construcción y demolición o, en su defecto, al punto limpio municipal, según corresponda.

3. El depósito de las garantías se efectuarán con carácter previo al inicio de las actuaciones.

Art. 23. *Devolución de fianzas.*—1. No se dará trámite a las solicitudes que no cuenten con la documentación completa.

2. Para las actuaciones urbanísticas que se acometan en zonas de dominio público, las devoluciones se efectuarán previa comprobación municipal por el departamento competente y siempre que haya transcurrido el plazo de garantía establecido. En caso de no haberse establecido, el plazo será de un año.

3. En los supuestos de actuaciones objeto de licencia urbanística, las devoluciones se efectuarán:

- a) Una vez se haya obtenido la conformidad expresa a la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento, que deberá acompañarse junto con la soli-

cidad, en el caso de fianza para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición.

- b) Toda vez que se presente la acreditación documental de la correcta gestión de los residuos generados en la obra mediante certificado de entrega y gestión de residuos suscrito por la instalación de gestión en la que se entregaron, que deberá acompañarse con la solicitud, en el caso de fianza para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición.

4. En los supuestos de actuaciones objeto de declaración responsable urbanística, las devoluciones se efectuarán una vez se haya obtenido su conformidad expresa, que deberá acompañarse junto con la solicitud, o mediante la comprobación municipal, en su caso, y siempre que se haya comunicado al Ayuntamiento la finalización de dichas actuaciones, cuando proceda.

Art. 24. Precios mínimos de ejecución material para construcciones y edificaciones.—1. A efectos pecunarios de la tasa municipal que corresponda devenida de la realización de la actividad municipal, técnica o administrativa en materia urbanística, y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras; así como de las valoraciones económicas que pudieran proceder, se adoptarán como datos válidos los que resulten de aplicar para el municipio de Soto del Real, de acuerdo a los Costes de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid vigentes, teniendo en cuenta el supuesto siguiente:

- a) Si los presupuestos de ejecución material de los proyectos técnicos básicos o de ejecución son inferiores a los que se obtendrían de aplicar los Costes de Referencia de la Edificación en Soto del Real, serán considerados no válidos y se sustituirán por el importe de la valoración que efectúen los servicios técnicos municipales, debiéndose considerar estos últimos a efectos de liquidaciones.

TÍTULO IV

Declaración responsable urbanística

Capítulo I

Régimen de la declaración responsable

Art. 25. Actuaciones objeto de control a través de declaración responsable.—Quedan sujetas a control municipal a través de declaración responsable urbanística, con carácter general, todas aquellas actuaciones no recogidas expresamente en el control mediante licencia urbanística devenido del articulado de la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid, y en particular, las actuaciones urbanísticas de los anexos II, III y IV de la ordenanza.

Art. 26. Contenido y efectos de la declaración responsable.—1. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el Registro General del Ayuntamiento acompañada de los siguientes documentos, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección atribuidas al Ayuntamiento de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración responsable presentada:

- a) Declaración responsable cuyo contenido es el determinado, según la clase de actuación, en los anexos II, III y IV.
- b) Documentación técnica y administrativa que proceda, según el tipo de actuación, conforme a los anexos VII, VIII y IX de documentación a presentar.

La documentación de las letras a) y b) se considerará obligatoria para que la declaración responsable surta efectos desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento de Soto del Real.

2. Con la declaración responsable el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística declarada cumple con los requisitos exigidos por la normativa urbanística y sectorial aplicable, que dispone de la documentación que así lo acredita indicada en los anexos VII, VIII y IX, que pone la misma a disposición del Ayuntamiento si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

3. Con carácter previo a la presentación de una declaración responsable, el interesado podrá conocer la viabilidad de la actuación pretendida a través de la formulación de una consulta urbanística.

4. 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 aplicable.

5. Las modificaciones de las actuaciones legitimadas por declaración responsable requerirán la presentación de una declaración complementaria en el en el Registro General del Ayuntamiento.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación o se ejecuten o desarrollen habiéndose declarado su suspensión cautelar o definitiva, se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador que corresponda conforme a la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Capítulo II

Tramitación de la declaración responsable

Art. 27. *Comprobación de la declaración responsable.*—1. Desde la presentación de la declaración responsable en el Registro General del Ayuntamiento, se comprobará la documentación exigida y su contenido, la adecuación de la actuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida.

2. En primer lugar, se comprobará 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 en el plazo de diez días, con indicación de que, si así no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de ésta. La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias existentes y, en el caso de no subsanación, se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable en los términos del artículo 24 de la ordenanza.

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

3. En segundo lugar, se comprobará la conformidad de la actuación declarada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación en un 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; transcurrido el cual sin haber recaído resolución expresa sobre la conformidad, se producirá la caducidad del procedimiento en los términos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

En caso de que la actuación urbanística sea conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable, resultará en la emisión del correspondiente acto de conformidad por el órgano competente que será notificado al interesado.

De apreciarse incumplimientos o deficiencias no esenciales, se procederá a requerir su subsanación por el mismo plazo y con los mismos efectos en caso de que no se hiciera, que los indicados en el en el apartado anterior.

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, a la salubridad o al medio ambiente que generan un grave riesgo, se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable en los términos del artículo 24 de la ordenanza.

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

4. La comprobación podrá llevarse a cabo mediante la emisión de un acta o informe técnico a la actuación, sin perjuicio de que, en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan ejercer sobre las actuaciones declaradas, las potestades de inspección urbanística previstas por la legislación.

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

- a) Favorable: cuando la actuación urbanística sea conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable.
- b) Condicionada: cuando se aprecie la necesidad de subsanar incumplimientos o deficiencias no esenciales, que no impidan la realización de la actuación en los términos de la declaración responsable.

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

- c) Desfavorable: cuando existan incumplimientos o deficiencias esenciales.

6. En los casos de actuaciones declaradas que tras su finalización deban ser comunicadas al Ayuntamiento, acompañada de la documentación prevista en los anexos VII y IX, el titular de la declaración responsable deberá hacerlo en un plazo máximo de quince días.

7. Si hubiera transcurrido un año desde la presentación de la declaración responsable y no se hubiera comunicado por el titular la terminación de la actuación, en los casos que proceda, o si se hubiera tenido constancia de la total terminación de la actuación como consecuencia de la acción inspectora municipal y ésta no se hubiera comunicado por el titular, se procederá a resolver la extinción de la eficacia de la declaración responsable en los términos del artículo 24 de la ordenanza.

8. En el caso de que los servicios técnicos municipales determinen que un expediente iniciado mediante declaración responsable debería tramitarse por el procedimiento de licencia, se procederá a la reconducción de dicho expediente al procedimiento correcto mediante la correspondiente resolución donde se declarará la inadmisión de la misma y se expresará la imposibilidad de su ejercicio sin la obtención de la preceptiva licencia.

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

Art. 28. Consecuencias de la declaración de ineficacia o de la pérdida de efectos de la declaración responsable.—1. Cuando como consecuencia de las actuaciones de comprobación se hubiera declarado la ineficacia de la declaración responsable o la pérdida de sus efectos conforme al artículo 23 de la ordenanza, la resolución que se adopte:

- a) Determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
- b) Ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización o el cese inmediato de la actuación y, en su caso, la obligación de restituir la situación física y jurídica al momento previo a la realización de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- c) En los casos de o deficiencias esenciales o cuando haya existido reiteración en la presentación de declaraciones ineficaces, se podrá, asimismo, determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año. Para aplicar esta limitación se valorará motivadamente la reiteración o reincidencia en el incumplimiento que dé lugar a la declaración de ineficacia.

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

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

Capítulo III

Declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas

Art. 29. *Especialidades para las declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.*—La presentación, eficacia y comprobación de las declaraciones responsables relativas a actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se regirá por lo previsto en los artículos anteriores con las siguientes especialidades:

1.º Cuando se pretenda tanto la implantación como la puesta en funcionamiento de la actuación a través de declaración responsable:

- a) La presentación de la declaración responsable habilitará para la ejecución de las obras, entendiéndose como aquellas necesarias ligadas al acondicionamiento del local, y el ejercicio de la actividad con carácter provisional hasta la comunicación al Ayuntamiento de su terminación, acompañada de la documentación prevista en el anexo IX.
- b) Una vez comunicada la finalización de la actuación urbanística junto con la documentación exigida devenida de la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se efectuará, en el plazo máximo de un mes, una visita de inspección municipal, de la cual se emitirá acta favorable, condicionada o desfavorable.

2.º Cuando la implantación de la actuación haya sido objeto de licencia y el interesado presente la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento de la actividad, la declaración responsable deberá venir acompañada de la documentación prevista en el anexo IX y se ajustará para su tramitación a lo establecido en el artículo 23 de la ordenanza.

TÍTULO V

Licencia urbanística

Capítulo I

Régimen de la licencia

Art. 30. *Actuaciones objeto de control a través de licencia.*—Quedan sujetas a control municipal a través de licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación determinados en el anexo I de la ordenanza, devenido del articulado de la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 31. *Alcance y efectos de la licencia.*—1. El otorgamiento de la licencia legitima 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.

2. Las licencias se otorgará 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.

3. 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.

En tanto en cuanto se produzca la emisión de estas autorizaciones o concesiones el plazo para otorgar licencia se entenderá interrumpido, aplicándose en cada caso los plazos legalmente establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

Art. 32. *Documentación.*—La documentación técnica y administrativa que debe aportarse, junto con el modelo normalizado de solicitud del anexo I, para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia se recoge según el tipo de actuación en el anexo VI y, de manera específica para obras de edificación y parcelaciones o segregaciones, en los anexos VI. A) y VI. B) respectivamente.

Art. 33. *Silencio administrativo.*—1. El transcurso del plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de la licencia, con las suspensiones legalmente proceden-

tes, dará lugar a la aplicación las reglas del silencio administrativo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo positivo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística o normativa ambiental aplicable, de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana. Y en consecuencia, el interesado podrá entender desestimada su petición.

Capítulo II

Tramitación de licencia

Art. 34. *Solicitud de licencia.*—El procedimiento se iniciará con la presentación por el interesado de la solicitud de licencia acompañada de la documentación exigida en el Registro General del Ayuntamiento.

Art. 35. *Subsanación y mejora de la documentación.*—1. Presentada la solicitud de licencia, los servicios municipales dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

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

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

Art. 36. *Informes preceptivos.*—En el plazo de diez días a contar desde el inicio del procedimiento y de forma simultánea, se solicitarán los informes preceptivos que deban ser emitidos por órganos distintos al competente para resolver.

Art. 37. *Subsanación de deficiencias.*—1. Cuando el acto urbanístico presentase incumplimientos o deficiencias, se procederá a requerir la subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación o, en su caso, desde la completa aportación de la documentación exigida.

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

2. Además de las causas legales de suspensión del procedimiento previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común, el plazo máximo para resolver podrá interrumpirse por el transcurso del tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el interesado o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido.

La regla anterior se aplicará sin perjuicio de los requerimientos específicos previstos en los procedimientos de control medioambiental.

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

4. Transcurrido el plazo concedido sin que el interesado hubiera subsanado las deficiencias, se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento en los términos y en los plazos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

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

Art. 38. *Resolución.*—1. Los servicios municipales competentes emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

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

2. El órgano competente deberá resolver y notificar la resolución de concesión o denegación de la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses, computándose desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

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

Art. 39. *Inicio de la ejecución de las obras.*—1. En caso de la obtención de licencia conforme un proyecto básico, para poder iniciar las obras deberá presentarse por el interesado la declaración responsable del anexo II de la ordenanza, en la que se manifiesta

que el proyecto de ejecución desarrolla al básico objeto de licencia y que no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, acompañándose de la documentación indicada en el anexo VII.

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

Art. 40. *Finalización de las obras.*—Una vez terminadas las obras objeto de licencia referentes a edificación o instalación de casas prefabricadas y similares, se deberá presentar por el interesado la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento junto con la documentación prevista en el anexo VII.

Art. 41. *Modificación de licencia.*—1. Una vez concedida la licencia, cuando se pretendan introducir durante la ejecución de las obras autorizadas modificaciones de carácter sustancial, se precisará la aprobación municipal mediante la tramitación de nueva licencia de proyecto modificado aportándose toda la documentación que corresponda.

2. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de nueva licencia modificada.

3. La licencia modificada que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

4. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

5. Se entiende por modificación sustancial aquella que suponga un cambio en la volumetría y forma del edificio, afectando a los parámetros urbanísticos de número de viviendas, edificabilidad, ocupación, etc., así como a la que modifique la disposición de huecos en fachada, salvo que éstos sean de carácter puntual. También se entenderá modificación sustancial cuando se pretenda el cambio de un uso característico por otro.

Capítulo III

Primera ocupación y funcionamiento

Art. 42. *Declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento para actos de edificación.*—1. Estarán sometidas a la presentación de declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento las edificaciones de nueva planta, las casas prefabricadas y similares, así como los edificios e instalaciones en general, comprendiéndose también las obras de ampliación y/o reforma de edificios de cualquier uso, que hayan obtenido licencia previa; además de los cambios de uso de local a vivienda y las actividades sujetas al procedimiento de licencia urbanística.

2. A través de este procedimiento se pretende verificar que la actuación amparada por la licencia ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto y condiciones establecidas en la licencia concedida, o con las variaciones que no suponen modificación sustancial de la licencia, y que se encuentra debidamente terminada y apta según las exigencias urbanísticas de su destino específico.

3. No podrá tramitarse la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento cuando se haya iniciado por la Administración municipal un expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

Art. 43. *Comprobación de la actuación sujeta a declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.*—1. En el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento, los servicios técnicos municipales realizarán visita de comprobación en la que emitirán un acta de conformidad o disconformidad de la actuación, que tendrá la consideración de documento público y con valor probatorio, estimando las variaciones que se hayan producido durante la ejecución de la actuación que no requieran la modificación de la licencia.

2. En el caso resultante de acta de conformidad efectuada por los servicios técnicos municipales, se dictará resolución favorable.

3. En el supuesto de acta de disconformidad emitida por los servicios técnicos municipales, se concederá un plazo de un mes para subsanar las deficiencias detectadas. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución en la que se determinará la pérdida de efectos de la declaración responsable presentada.

Capítulo IV

Disposiciones específicas de determinados tipos de procedimiento

Art. 44. *Actuaciones sujetas a control ambiental.*—1. En aquellas actuaciones que, además de licencia, se encuentre sujetas a control ambiental, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa, siendo el órgano sustantivo la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la legislación en materia de protección del medio ambiente.

2. Junto con la solicitud de licencia, se deberá acompañar de la documentación ambiental correspondiente y con el contenido señalado en la legislación en materia de protección del medio ambiente, a los efectos de remitirse a los organismos ambientales competentes.

3. La resolución del órgano ambiental que ponga fin al control ambiental son previas y de carácter vinculante a la concesión de licencias por el órgano sustantivo, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia; en cambio, si la resolución ambiental fuera favorable, se procederá a resolver sobre la licencia, notificándose en forma unitaria.

4. Las licencias urbanísticas que se concedan contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho.

5. En tanto se produzca el pronunciamiento del órgano ambiental, se suspenderá el plazo máximo para resolver el procedimiento licencia, que no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera efectuado, proseguirá el procedimiento.

6. En caso de ampliación de actuaciones o actividades, que por aplicación de la legislación ambiental deban someterse a control medioambiental, se entenderá que se produce una modificación de la licencia, debiéndose tramitar por el procedimiento que corresponda conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 45. *Programa de autorizaciones por partes autónomas o parciales.*—1. En las actuaciones urbanísticas que se tramiten por el procedimiento de licencia urbanística, y cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancias del interesado podrá convenirse, en el seno del procedimiento, un programa de autorización por partes autónomas de la obra.

Las autorizaciones parciales facultarán la ejecución de las obras a que se refieren.

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

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

4. Cada una de las fases deberá terminarse dentro del plazo máximo de tres años desde la presentación de la documentación para cada una de ellas.

Art. 46. *Autorizaciones parciales de funcionamiento.*—Se podrán conceder autorizaciones parciales de funcionamiento, siempre que quede acreditado que la parte a la que se refieren es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la actuación en la que se integra.

Art. 47. *Licencias provenientes de otras ya archivadas.*—1. Si el expediente de una licencia urbanística hubiera sido archivado porque el interesado no hubiese subsanado en plazo las deficiencias, y en su caso, mejora señalados o hubiera sido denegada por no ajustarse a la normativa de urbanística y legislación sectorial aplicables, se podrá solicitar nueva licencia.

2. Esta nueva solicitud se tramitará conforme a los requisitos previstos en la ordenanza, pudiendo el interesado remitirse al expediente de licencia archivado respecto de la documentación válida que conste en el mismo y aportar la nueva documentación subsanada.

3. En todo caso, esta tramitación se considera como una nueva petición de licencia a todos los efectos.

Art. 48. *Licencias de expedientes de legalización.*—1. Los expedientes de legalización de edificaciones y obras construidas tienen por objeto restaurar la legalidad urbanística.

2. Su finalidad es verificar si las obras ejecutadas se ajustan o no al planeamiento y normativa urbanística aplicable en el momento de la solicitud de la licencia de legalización

y señalar la normativa técnica en los aspectos de seguridad, habitabilidad y salubridad, en el momento de su construcción.

3. En caso de actuaciones urbanísticas objeto de expedientes de legalización, en la documentación técnica a aportar, el proyecto de legalización contendrá los documentos necesarios y suficientes que implique su visado colegial.

Art. 49. *Licencias para actuaciones urbanísticas de carácter provisional.*—1. En los supuestos establecidos por la normativa urbanística, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente.

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

Art. 50. *Licencias para actividades temporales.*—1. Se podrá autorizar por licencia el desarrollo de actividades temporales tanto en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad, como en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables. La actividad temporal cesará transcurrido el plazo autorizado para la misma y en todo caso cuando así lo ordene la Administración, sin derecho a indemnización.

Esta previsión deberá figurar como prescripción de la licencia.

2. Solo serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable y no desvirtúen las condiciones exigidas por el planeamiento, ni las de seguridad, accesibilidad, salubridad y protección del medio ambiente de la actividad del local o establecimiento.

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

4. Cuando el desarrollo de la actividad temporal se pretenda realizar en terrenos de titularidad pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 17.1 de la ordenanza.

5. Cuando se trate de terrenos de titularidad pública de naturaleza patrimonial, la ocupación del espacio precisará del correspondiente contrato o negocio jurídico patrimonial que se formalice para su disposición.

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

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

- a) La solicitud para la implantación de la instalación temporal, acompañada de la documentación que resulte exigible por la normativa de aplicación, deberá efectuarse con una antelación mínima de un mes a la fecha de inicio del montaje de la instalación solicitada, que deberá quedar reflejada en la mencionada solicitud junto con la fecha prevista de inicio de la actividad.
Aquellas solicitudes que se presenten incumpliendo el citado plazo serán inadmitidas sin más trámite.
- b) En ningún caso se podrá iniciar el montaje de la instalación sin la previa concesión de la licencia, que deberá resolverse en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la documentación completa.
- c) Para la puesta en funcionamiento de la actividad temporal deberá presentarse por el promotor, con una antelación mínima de tres días hábiles respecto de la fecha de inicio de la actividad, la documentación que acredite la efectiva implantación de las instalaciones y el cumplimiento efectivo de los requisitos técnicos y administrativos exigibles, a efectos de poder realizar la correspondiente visita de inspección. El acta favorable habilitará el ejercicio de la actividad.

TÍTULO VI**Actos no sujetos a título habilitante**

Art. 51. *Actuaciones urbanísticas no sujetas a intervención por licencia o declaración responsable.*—1. No requerirán título habilitante urbanístico y, por tanto, no estarán sujetos a los medios de intervención urbanística regulados en la ordenanza los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las actuaciones que así se determinen en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) Las actuaciones urbanísticas de menor entidad u obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, o de las zonas comunes de edificios de uso residencial; solados, alicatados, yesos y pinturas; reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos; cambio o sustitución de carpintería exterior, siempre que no se modifique la distribución ni dimensión de los huecos; y limpieza de solares.
- c) La reposición o renovación de instalaciones o parte de estas cuando las nuevas cumplan con las mismas exigencias urbanísticas o ambientales, siempre que ocupen la misma posición y similares dimensiones que las que sustituyen y estuvieran ya legalizadas con la correspondiente licencia o declaración responsable.
- d) El cambio de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales con título habilitante por otra actividad que también sea compatible urbanísticamente y tenga las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad, y siempre que las obras precisas para la implantación se limiten a las señaladas en el apartado b), salvo los cambios a actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- e) Los actos promovidos por la Administración General del Estado o por la Comunidad de Madrid no sujetos a intervención, conforme a la legislación en materia de suelo, y las obras de interés público excluidas de control urbanístico municipal por la legislación sectorial.
- f) Actuaciones provisionales de apuntalamiento en situaciones de peligro grave e inminente.

2. Se exceptúan las obras anteriores a realizar en edificios considerados en fuera de ordenación, edificios declarados Bien de Interés Cultural y Bien de Interés Patrimonial, y edificios catalogados o protegidos u obras de carácter parcial que afecten a elementos protegidos.

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

4. No obstante, quien proceda a efectuar cualquier tipo de obra de las anteriormente relacionadas en el apartado primero deberá efectuar comunicación al Ayuntamiento mediante la presentación del modelo normalizado del anexo V de la ordenanza, a efectos de su constancia y, en su caso, comprobación municipal de las mismas.

TÍTULO VII**Disposiciones en materia de disciplina urbanística**

Art. 52. *Inspección en materia urbanística.*—1. Se regirán por lo dispuesto en el articulado del título de disciplina urbanística de la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Los servicios técnicos municipales realizarán, en cualquier momento, las inspecciones que se consideren necesarias en relación con los actos de construcción y edificación, ejecutados o en curso de ejecución, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades, o cualquier otro uso del suelo, 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.

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

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

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

Art. 53. *Restablecimiento de la legalidad urbanística.*—1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística sobre construcciones, edificaciones, instalaciones implantación, desarrollo o modificación de actividades, o cualquier otro uso del suelo, ejecutados o en curso de ejecución, sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución o sin ajustarse a los mismos serán las previstas en la legislación autonómica de suelo.

2. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos, tendrá carácter inmediatamente ejecutivo que deberá notificarse al interesado.

Esta suspensión, al tratarse meramente de una medida cautelar, no será preceptivo para su adopción el trámite de audiencia al interesado, sin perjuicio de que en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

Art. 54. *Infracciones y sanciones urbanísticas.*—Se ajustará a lo tipificado y dispuesto en el articulado del título de disciplina urbanística de la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 55. *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 y rehabilitación urbana.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Modelos de documentos

1. Se establecen como modelos normalizados de solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y los demás documentos previstos en la presente ordenanza los recogidos en los anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX, que estarán disponibles en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

2. Se faculta a la Alcaldía para la aprobación y modificación de cuantos modelos normalizados de documentos requiera el desarrollo de esta ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

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

1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza, se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su iniciación.

2. No obstante, de conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, los interesados podrán desistir de sus solicitudes y optar por la aplicación de la nueva normativa mediante la presentación de una nueva solicitud.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de Soto del Real de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en la presente ordenanza y, en particular, queda derogada la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Obra y Apertura de Establecimientos para el Ejercicio de Actividades Económicas.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Interpretación de la ordenanza

Se faculta a los servicios técnicos municipales, bajo la conformidad del responsable o jefe del servicio de urbanismo, para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la

aplicación de la presente ordenanza, para que dicten 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.

Los anexos pueden descargarse de la página web municipal:

<https://www.ayto-sotodelreal.es/urbanismo-y-licencias/>

Anexo I

Licencia urbanística.

Anexo II

Declaración responsable urbanística.

Anexo III

Declaración responsable urbanística de calas y pozos.

Anexo IV

Declaración responsable urbanística de actividades.

Anexo V

Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.

Anexo VI

Documentación a presentar con la solicitud de licencia urbanística.

Anexo VI. A)

Documentación a presentar con la solicitud de licencia urbanística de obras.

Anexo VI. B)

Documentación a presentar con la solicitud de licencia urbanística de parcelación o segregación.

Anexo VII

Documentación a presentar con la declaración responsable urbanística.

Anexo VIII

Documentación a presentar con la declaración responsable urbanística de calas y pozos.

Anexo IX

Documentación a presentar con la declaración responsable urbanística de actividades.

En Soto del Real, a 6 de junio de 2023.—La alcaldesa en funciones, Noelia Barrado Olivares.

(03/10.021/23)

