

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78

POZUELO DE ALARCÓN

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 20 de junio de 2024, previa resolución de las reclamaciones o sugerencias presentadas en el período de información pública subsiguiente al anuncio del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 81, de 5 de abril de 2024, ha aprobado definitivamente la ordenanza de licencias y declaraciones responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

En ejecución de dicho acuerdo, a tenor de lo establecido en los artículos 122.5.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 43.2.d) del Reglamento Orgánico del Pleno, se procede a publicar, a continuación, para su entrada en vigor en los términos recogidos en su disposición final tercera, el texto íntegro de la citada ordenanza.

ORDENANZA DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS DE POZUELO DE ALARCÓN

PREÁMBULO

El artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que corresponde a los Municipios en su calidad de Administración Pública de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, la potestad reglamentaria. De igual manera en su artículo 25.2.a) determina que el Municipio ejercerá en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

En la actualidad, en Pozuelo de Alarcón está vigente la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas y otros instrumentos de intervención en materia de urbanismo y autorizaciones para la instalación de terrazas de veladores en Pozuelo de Alarcón, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 24 de enero de 2019 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 35, de 11 de febrero de 2019 cuyo título III fue derogado por la Ordenanza de terrazas y veladores anejas a establecimientos hosteleros y de restauración aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno el 29 de septiembre de 2022 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 301, de 19 de diciembre de 2022).

Tras la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica entre otras a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, deviene necesaria la redacción de una nueva Ordenanza municipal reguladora de los medios de intervención y control urbanísticos adaptada al nuevo marco legal autonómico.

Los objetivos fundamentales de la presente Ordenanza son la adaptación de los títulos habilitantes a la legislación vigente y la creación de un marco normativo propio que se adapte a las necesidades y experiencias municipales, así como la simplificación de los procedimientos de tramitación de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas en el municipio, incluyendo como gran novedad la colaboración público-privada a través de entidades privadas colaboradoras al ejercicio de las funciones relativas a la intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas. No obstante, la presente Ordenanza no contempla la intervención de estas entidades en lo relativo a las actuaciones que requieran licencia urbanística provisional por su carácter excepcional y por la discrecionalidad de su autorización; en actuaciones sobre edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación que requieran licencia urbanística por la complejidad que supondría para estas entidades determinar si está prevista su demolición para la ejecución material del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y en actuaciones que se realicen sobre el dominio público por razón de la titularidad y destino del mismo.

Mediante la formulación de esta nueva Ordenanza, se consolida y amplía el régimen de declaración responsable urbanística para obras, instalaciones y ejercicio de actividad al comercio, así como al resto de actividades y usos –incluido el residencial– establecidos en

la legislación estatal y autonómica, con el propósito de agilizar al máximo la implantación de actividades económicas en el municipio.

Igualmente ocurrirá con la implantación de las actividades económicas, para las que, en aplicación de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se podrá acudir al procedimiento de declaración responsable urbanística, y comenzar su actividad de manera inmediata. Esta circunstancia tendrá como efecto directo la supresión de trabas administrativas a los ciudadanos y empresas, facilitando y agilizando por tanto los plazos de la concesión de los títulos habilitantes, permitiendo paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes.

En definitiva, se trata de tener como eje central de la gestión administrativa a los ciudadanos, y muy especialmente al pequeño comercio, PYMES y Autónomos, con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver ágilmente los procedimientos de autorizaciones urbanísticas, apoyando la iniciativa empresarial de nuestra ciudad.

La presente Ordenanza se estructura en un título preliminar, tres títulos, una disposición adicional única, una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única, tres disposiciones finales y IV anexos.

El título preliminar, “Disposiciones generales”, recoge la regulación general y ámbito de aplicación de la Ordenanza, enumerando y definiendo los diferentes títulos habilitantes que prevé la Ordenanza.

El título I, “Información urbanística y alineación oficial”, recoge las consultas urbanísticas que los interesados podrán realizar al Ayuntamiento, así como su régimen jurídico. Estas consultas serán de dos tipos: común o especial.

La presente Ordenanza introduce novedades en el ámbito de la Consulta Especial, que se regula con una doble vertiente: por un lado, como mecanismo potente de información urbanística y, por otro, como requisito formal que voluntariamente puede hacer valer el particular en un posterior procedimiento de licencia urbanística o declaración responsable urbanística. En el caso de la declaración responsable urbanística, la dotará de la reclamada seguridad jurídica, en cuanto a que se garantiza con éste la adecuación a los aspectos urbanísticos y sectoriales esenciales previstos en la normativa.

El título II, “Régimen jurídico de los títulos habilitantes”, contiene las disposiciones relativas al régimen de las licencias urbanísticas y la declaración responsable urbanística, como son las actuaciones sujetas a cada título y los procedimientos aplicables.

La presente Ordenanza elimina la comunicación previa como título habilitante, reclassificando las actuaciones que sujetaban a este instrumento, que se incluyen en los supuestos no sujetos a título habilitante y en los sujetos a declaración responsable urbanística. Además, se introduce, como novedad, la licencia urbanística para actividades temporales.

El título III, “Régimen de protección de la legalidad urbanística”, recoge las actuaciones de comprobación e inspección de los servicios municipales.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza.—1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de control de la legalidad urbanística con respecto a los actos urbanísticos sujetos a intervención municipal, las consultas de información urbanística y el régimen jurídico y funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

2. Quedan excluidas de la regulación de esta Ordenanza las autorizaciones o concesiones demaniales o títulos jurídicos suficientes sobre suelo patrimonial del Ayuntamiento, necesarios para la realización de actuaciones urbanísticas sujetas a intervención; así como los mercadillos y puestos de venta ambulante, que se encuentran en el ámbito de aplicación de la Ley 1/1997, de 8 de enero, reguladora de la venta ambulante de la Comunidad de Madrid.

3. La obtención de título habilitante urbanístico se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que habrán de ser obtenidas, en todo caso, con carácter previo a dicho título.

4. El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es el término municipal de Pozuelo de Alarcón.

Art. 2. Alcance del control de legalidad urbanística de la intervención municipal.—La intervención municipal, a través de los medios de intervención regulados en esta Ordenanza, se circunscribirá estrictamente a:

- La comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e insta-

laciones e implantadas las actividades, de conformidad con las especificaciones contenidas en los Anexos de esta Ordenanza y con la documentación exigible para cada tipo de título habilitante.

- b) La comprobación de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto y de la dirección facultativa, en el caso de que la actuación lo requiriese, y la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación. En ningún caso, la intervención municipal, a través del título habilitante, controlará los elementos facultativos relativos a las determinaciones funcionales del proyecto.
- c) El control de legalidad realizado a través de los actos de intervención urbanística aquí regulados alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón y en las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.
- d) La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por Ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control, mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
- e) En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de éstas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas y actos de comprobación municipal, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se otorgarán sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

Los títulos habilitantes urbanísticos contemplados en la presente Ordenanza no podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubiera incurrido su titular en el ejercicio de las actuaciones autorizadas por el título habilitante.

Art. 3. *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.

2. 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.

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

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

5. Los proyectos y los documentos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente, debiendo ser visados en los supuestos contemplados en la normativa aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En los restantes casos, el visado colegial será potestativo para el interesado, debiendo aportar en su defecto, el certificado de habilitación legal del técnico redactor del proyecto.

Art. 4. *Garantías.*—1. Cuando se soliciten licencias urbanísticas el interesado deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción,

obra o demolición conforme a las reglas dispuestas en el Anexo IV de esta Ordenanza. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo al inicio de las obras.

2. En aquellas actuaciones en las que se generen residuos de construcción y demolición según lo regulado en la normativa autonómica en esta materia, se deberá presentar garantía de su correcta gestión, calculada según los criterios recogidos en la citada normativa. En los supuestos de actuaciones objeto de declaración responsable urbanística, el particular, previa valoración del importe conforme a las reglas previstas en la citada normativa, deberá constituir la garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición con carácter previo al inicio de la actuación.

3. El promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente, en caso de que se produzca afección sobre pies arbóreos o masas, el afianzamiento de la correcta ejecución de los trabajos de trasplante y/o las medidas compensatorias en concepto de tala de arbolado, mediante la constitución de garantía/s en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha/s garantía/s será calculado por los servicios técnicos tras la revisión de la documentación en materia de arbolado. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística cuando ésta se solicite con proyecto de ejecución. Para el caso de que se solicite con proyecto básico podrá demorarse a la presentación de la declaración responsable urbanística de inicio de obras.

Art. 5. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*—1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia urbanística, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ordenanza, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia urbanística y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal.

3. Los títulos habilitantes de naturaleza urbanística se tramitarán por el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, teniendo en cuenta que todos los procedimientos van dirigidos a la obtención de un título habilitante único, que recogerá tanto las obras como la actividad en los supuestos en que ésta sea necesaria.

Art. 6. *Actos sometidos a licencia urbanística.*—Quedan sujetos a licencia urbanística municipal los actos de uso del suelo, construcción y edificación para los que se exija ese tipo de control de conformidad con lo recogido en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y que quedan recogidos en el Anexo I de la presente Ordenanza.

Art. 7. *Actos sometidos a declaración responsable urbanística.*—Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos en los artículos 6 y 8 de la presente Ordenanza y que se recogen a meros efectos enunciativos, no exhaustivos, en el Anexo II de esta Ordenanza.

Art. 8. *Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*—No requerirán título habilitante urbanístico los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo señalados en el Anexo III de la presente Ordenanza.

Art. 9. *Sujetos obligados.*—El deber de obtener el título habilitante para ejecutar los actos sujetos a control municipal, según los casos, se extiende a toda persona física o jurídica, incluidas las Administraciones Públicas, salvo las actuaciones del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

TÍTULO I

Información urbanística, alineación oficial y consulta de expedientes

Capítulo único

Medios de información urbanística

Art. 10. *Servicios de información urbanística.*—1. Los servicios municipales informarán y orientarán a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante cualquier actuación urbanística que pretendan a través de los procedimientos de consulta incluidos en el presente capítulo.

2. Para ello el interesado habrá de presentar, previo abono de la tasa correspondiente, escrito de solicitud de información urbanística que acompañe, al menos, Plano de situación del parcelario municipal, indicando la ubicación del edificio, parcela o solar, con el nombre y número de la calle.

3. El Ayuntamiento habrá de tener aprobados y publicados en la Sede electrónica y a disposición de los interesados los modelos correspondientes según el tipo de consulta de que se trate.

4. La contestación a la consulta urbanística no exime del deber de obtener el título habilitante que en su caso corresponda, ni prejuzgará la procedencia de la obtención del mismo.

Art. 11. *Consulta urbanística común.*—1. La consulta urbanística común es aquella que se formula con respecto a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación de que se trate.

2. La información contenida en el documento que se emita por el Ayuntamiento se refiere a la normativa urbanística vigente en el momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.

Art. 12. *Consulta urbanística especial.*—1. La consulta urbanística especial es aquella que se formula para resolver cuestiones que, de forma específica, surjan en la aplicación de la normativa urbanística respecto de las propuestas técnicas que se planteen para una actuación urbanística concreta.

2. La consulta deberá acompañarse de una o varias propuestas firmadas por técnico competente, cuando sea preceptivo, y con definición suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada. En otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma.

3. La resolución de la consulta urbanística especial contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Viabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida cumpla con los requisitos esenciales de edificación, uso y/o implantación o modificación de actividades.
- b) Inviabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida no cumpla con los requisitos esenciales. En este caso, la respuesta a la consulta deberá motivar la inviabilidad con referencia de la concreta normativa urbanística que se vería conculcada.
- c) Consulta no valorable, cuando en la documentación presentada falte algún dato de los especificados como requisitos esenciales que impidan la valoración de la actuación.

Art. 13. *Acceso a los expedientes urbanísticos.*—El acceso y consulta de expedientes tanto en tramitación como finalizados se regirá por lo dispuesto en la Ley 19/2013, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Art. 14. *Alineación oficial.*—1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento en vigor 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 del planeamiento general o del planeamiento de desarrollo.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el documento formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, la superficie aproximada de enajenación, cesión gratuita o de expropiación, exceso de viario, en su caso.

3. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un Plano de la parcela a escala 1:1.000 o inferior.

TÍTULO II

Régimen jurídico de los títulos habilitantes

Capítulo I

Licencias urbanísticas

Art. 15. *Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.*—1. Es objeto de las licencias urbanísticas comprobar, por parte de la Administración municipal o entidad colaboradora urbanística, que los actos solicitados se adecúan a la normativa vigente de aplicación en materia urbanística.

2. Las licencias urbanísticas contendrán explícitamente la autorización municipal de los actos para los que se solicitan, así como las condiciones especiales a que deban sujetarse la realización de estos.

3. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

4. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Art. 16. *Tramitación de la licencia urbanística.*—1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud acompañada de la documentación referida en los modelos normalizados aprobados según el tipo de actuación urbanística pretendida, teniendo en cuenta las directrices establecidas en los mismos.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común vigente para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma y órgano a quien se dirige, y, en caso de ser persona física, indicación expresa del medio elegido para comunicarse con la Administración Pública.

3. Los interesados obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración de conformidad con el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberán presentar el proyecto en soporte digital en formato PDF y los planos en formato DXF o similar, de modo que los planos de planta contengan las polilíneas que definan las superficies de ocupación y edificabilidad computables. Para aquellos que según la legislación no tengan la obligación de relacionarse electrónicamente con la Administración, la aportación del proyecto y planos en dicho formato será voluntaria y podrá ser solicitada su aportación por los servicios municipales durante la tramitación del procedimiento a los efectos de facilitar su estudio.

4. Si las obras que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de competencia municipal conforme a la legislación ambiental, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada legislación.

5. El promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, de la correcta gestión de residuos de construcción y demolición y, en su caso, de la correcta ejecución de los trabajos de trasplante y/o las medidas compensatorias en concepto de tala de arbolado; todo ello de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 17. *Requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora.*—El Ayuntamiento sólo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora, que deberá notificar al interesado dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud y que otorgará, al efecto, un plazo de 10 días.

En el caso de que no sea atendido el requerimiento de subsanación de deficiencias, se le tendrá al solicitante por desistido de su petición, previa resolución que refleje tal circunstancia.

Dicho requerimiento único, además de para la subsanación de deficiencias cuando existan, podrá requerir del solicitante la modificación o mejora voluntarias de los términos de la solicitud o/y de la documentación técnica presentada, con el fin de que pueda acomodar la actuación pretendida a la normativa urbanística o medioambiental que resulte de aplicación cuyo incumplimiento podría obstar al otorgamiento de la licencia urbanística. En el caso de no ser atendido este requerimiento de mejora en plazo, se continuará con la tramitación del procedimiento.

En el requerimiento único habrá de hacerse indicación de las anteriores consecuencias de la falta de cumplimiento en plazo del requerimiento, así como de que el requerimiento de subsanación de deficiencias suspende el plazo de resolución y notificación del expediente desde la notificación del mismo y hasta su cumplimiento o hasta que trascurra el plazo otorgado sin ser atendido.

Art. 18. *Informes.*—1. En el caso de solicitudes sometidas a algún procedimiento de control ambiental, la documentación completa será remitida al órgano ambiental competente para la tramitación de dicho procedimiento.

2. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia urbanística sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento o de otros organismos públicos, estos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Procedimiento Administrativo Común. En el caso de talas o trasplantes de arbolado, recibida la documentación, se efectuará visita de inspección para

evaluar la procedencia de la actuación y determinar la correspondiente medida compensatoria conforme a la normativa de aplicación.

3. Cuando, en el seno del procedimiento se soliciten informes preceptivos a un órgano del Ayuntamiento o de distinta administración, la petición una vez recibida, habrá de ser comunicada a los interesados con indicación de que el plazo de Resolución y notificación del procedimiento quedará en suspenso por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe y por un plazo máximo de tres meses. Tanto la fecha de la petición como de la recepción del informe, en su caso, habrá de ser comunicada al interesado.

Art. 19. *Resolución del procedimiento.*—Para la resolución del procedimiento, se emitirá, un único informe técnico, sin perjuicio de los que se hayan emitido previamente, y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento.

Cuando se proponga la denegación se deberán motivar detalladamente las razones de la misma, que deberán ser de legalidad. Cuando se proponga el otorgamiento se indicarán los requisitos, condicionantes, prescripciones legales o medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

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

Art. 20. *Inicio de obras.*—1. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia urbanística conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable urbanística en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado y que lo pondrá a disposición de la Administración en caso de ser requerido. Asimismo, se deberá presentar a los efectos de comprobación e inspección, la documentación técnica indicada en los modelos normalizados aprobados.

2. En las obras y medidas provisionales con carácter de urgencia que surjan para evitar situaciones de peligro inminente generadas por deficiencia en la edificación, conservación o urbanización o que pretendan restablecer los suministros básicos de algún servicio, no será exigible, para el inicio de las obras, el título habilitante correspondiente, sin perjuicio de su tramitación durante el proceso de las mismas.

Capítulo II

Declaración responsable urbanística

Art. 21. *Objeto, contenido y efectos de la declaración responsable urbanística.*—1. El objeto de la declaración responsable urbanística es poner en conocimiento de la Administración municipal el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al ejercicio de un derecho o facultad urbanística concreta.

2. La presentación de la declaración responsable urbanística junto con la documentación legalmente exigible, facultará a su titular a realizar la actuación urbanística desde el día de su presentación, sin perjuicio de la facultad inspectora y de comprobación municipal de la actuación y, en su caso, de los requerimientos municipales para subsanar la documentación presentada.

3. 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 urbanística y sancionador que corresponda conforme a la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable urbanística, o su no presentación, así como la inadecuación a la normativa de aplicación, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con el ejercicio de la actuación pretendida, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio del resto de responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar. La resolución administrativa que declare la ineficacia de la declaración responsable urbanística presentada podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

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

Art. 22. *Contenido de la declaración responsable urbanística.*—1. La declaración responsable urbanística, deberá efectuarse en impreso normalizado aprobado, que habrá de estar disponible en la sede electrónico del Ayuntamiento y habilitado al efecto y ser presentada junto con la documentación legalmente preceptiva para producir sus efectos.

2. Sin perjuicio de la documentación que tendrá carácter necesario para la obtención de título habilitante, en dicho modelo normalizado se señalan aquellos de los que habrá de disponer, según los casos, el interesado y que habrán de presentarse simultáneamente con la declaración responsable urbanística a los efectos de comprobación.

El documento de declaración responsable urbanística deberá contener al menos los siguientes datos:

- a) Los datos previstos en la normativa de procedimiento administrativo para las solicitudes de inicio del procedimiento a instancia del interesado.
- b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.
- c) Manifestación expresa y bajo responsabilidad del titular de la actuación, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección total o parcial de carácter ambiental o histórico-artístico conforme a la normativa de aplicación.
- d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.
- e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles; incluyendo la resolución favorable de evaluación ambiental cuando la actuación esté sujeta a un procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial aplicable.
- f) Fecha de inicio de la actuación urbanística declarada y fecha prevista de finalización de las obras a los efectos de su comprobación municipal.
- g) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.
- h) Las actuaciones que se tramiten por declaración responsable urbanística y requieran de la afectación a algún pie arbóreo aislado o masa, precisarán de la previa tramitación de la correspondiente licencia urbanística de tala o trasplante, por el procedimiento de licencia urbanística cuya resolución deberá aportarse por el Ayuntamiento al expediente de la declaración responsable urbanística.

Art. 23. *Tramitación de la declaración responsable urbanística.*—1. La declaración responsable urbanística deberá necesariamente ser objeto de control posterior municipal en el que se comprobarán, en primer lugar, los requisitos formales: veracidad y cumplimiento de los datos y documentos aportados, así como procedencia en cuanto a la aplicación del procedimiento de declaración responsable urbanística.

2. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir al interesado su subsanación en el plazo de diez días, con indicación de que, si así no lo hiciera, la declaración responsable urbanística devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de ésta. La eficacia de la declaración responsable urbanística 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 urbanística.

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

3. Posteriormente, se comprobará la conformidad de la actuación declarada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

4. 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 cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación.

5. De apreciarse incumplimientos o deficiencias no esenciales, se procederá a requerir su subsanación por el mismo plazo y con los mismos efectos a los indicados en el apartado segundo del presente artículo en caso de que no se atendiera.

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

6. 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 ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable urbanística con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año.

Dicha imposibilidad se declarará, en todo caso, cuando las actuaciones urbanísticas produzcan incomodidades, entendiéndose por tales las que generen ruidos, humos, gases, u olores; alteren las condiciones normales de seguridad, salubridad e higiene del medio ambiente ocasionando daños o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Asimismo, cuando haya existido reiteración en la presentación de declaraciones que hayan sido declaradas ineficaces, se podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable urbanística 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.

7. En el caso de que un expediente iniciado mediante declaración responsable urbanística debiera tramitarse por el procedimiento de licencia urbanística, se requerirá al interesado para que proceda a su solicitud indicándole la obligación de no comenzar o paralizar la actuación solicitada en tanto en cuanto no la obtenga.

Art. 24. *Comprobación material de la declaración responsable urbanística.*—1. Sin perjuicio de que, en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan ejercer sobre las actuaciones declaradas, las potestades de inspección y comprobación urbanística previstas por la legislación, en cualquier caso, se realizará la comprobación material de la ejecución de las obras y de la implantación o modificación de las actividades sujetas a declaración responsable urbanística, en los siguientes casos:

- a) Aquellos que precisen acto de conformidad para su inscripción registral, como el caso de la obra nueva.
- b) Las obras que supongan ampliaciones que alteren los parámetros urbanísticos previos del edificio como la edificabilidad, la ocupación, los retranqueos, la altura de la edificación o el número de plantas.
- c) Las que supongan un cambio de uso.
- d) Establecimientos con superficies superiores a 200 m².
- e) Actividades con ocupación máxima prevista superior a 100 personas.
- f) Actividades con equipos de reproducción sonora.
- g) Actividades sometidas a algún procedimiento de evaluación ambiental.

2. 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 urbanística. 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. En estos casos se dictará resolución que declare la ineficacia de la declaración responsable urbanística.

3. En los casos de actuaciones declaradas que tras su finalización deban ser comunicadas al Ayuntamiento acompañada de la documentación prevista en los modelos normalizados que se aprueben en desarrollo de la presente Ordenanza según el tipo de actuación de que se trate, el titular de la declaración responsable urbanística deberá hacerlo en un plazo máximo de quince días.

4. En el caso de declaraciones responsables urbanísticas relativas a actuaciones urbanísticas sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se regirá por lo previsto en los apartados anteriores con las siguientes especialidades:

- a) Cuando se pretenda tanto la instalación como la puesta en funcionamiento de la actividad a través de declaración responsable urbanística, su presentación habilitará para la ejecución de obras ligadas al acondicionamiento del local y al ejercicio de

la actividad con carácter provisional hasta la comunicación al Ayuntamiento, en el plazo máximo de quince días, desde su terminación que deberá acompañarse de la documentación prevista en los modelos normalizados que se aprueben en desarrollo de la presente Ordenanza.

- b) Una vez comunicada la finalización de la actuación urbanística junto con la documentación referida en los modelos normalizados aprobados según el tipo de actuación urbanística pretendida, se efectuará, en el plazo máximo de un mes, una visita de inspección municipal, de la cual se emitirá acta favorable, condicionada o desfavorable.

Capítulo III

Régimen de fuera de ordenación

Art. 25. *Régimen de fuera de ordenación.*—1. Se considera que las edificaciones, construcciones e instalaciones están total o parcialmente en situación de fuera de ordenación, cuando habiendo sido erigidas con anterioridad a la aprobación del plan general vigente, resulten total o parcialmente incompatibles con la nueva regulación contemplada en el mismo; así como cuando hayan sido ejecutadas total o parcialmente vulnerando la normativa urbanística y haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. A estos efectos, son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

3. De conformidad con la legislación urbanística, se distinguen dos tipos de situación de fuera de ordenación: total o parcial.

4. Se considera que una construcción, instalación o edificación está en situación de fuera de ordenación parcial cuando incumplan cualquier parámetro urbanístico que no implique que la construcción, instalación o edificación sea completamente incompatible con la ordenación urbanística vigente.

5. Los títulos habilitantes urbanísticos para la realización de actuaciones sobre edificios, construcciones o instalaciones, total o parcialmente, fuera de ordenación describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción urbanística prescrita, y que en todo caso tendrá como condición su inscripción en el Registro de la Propiedad a solicitud del titular registral, o, en su defecto, previa su audiencia, a requerimiento del Ayuntamiento.

6. La solicitud de la certificación expedida por el Ayuntamiento, necesaria a tal efecto se deberá acompañar de documento suscrito por técnico competente en el que se recoja la realidad física existente, con acreditación del cumplimiento, en su caso, de los parámetros urbanísticos de aplicación o, donde proceda, de las partes de las edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilable, debiéndose abonar previamente la tasa correspondiente.

Art. 26. *Actuaciones permitidas en edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*—1. En las edificaciones en situación de fuera de ordenación total, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Únicamente podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

A tales efectos, se entiende por obras de modernización o mejora todas las que, sin modificar elementos estructurales, puedan realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementan la calidad.

2. En las edificaciones en situación de fuera de ordenación parcial únicamente podrán realizarse aquellas que sean permitidas por la normativa del Plan General.

3. En aquellas edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita, sólo se podrán realizar actuaciones para la implantación de usos, clases y categorías, que estén admitidas por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras necesarias, para la implantación dichos usos, estén permitidas dentro de cada uno de los tipos de fuera de ordenación.

Capítulo IV

Entidades privadas colaboradoras urbanísticas

Art. 27. *Intervención de las entidades privadas colaboradoras en materia urbanística.*—1. El Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón habilita a las entidades privadas colaboradoras urbanísticas autorizadas e inscritas en el Registro correspondiente de la Comuni-

dad de Madrid al ejercicio de las funciones relativas a la intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas y de verificación e inspección de los actos de uso del suelo o subsuelo y edificación salvo en los casos previstos en el artículo siguiente.

2. Para el ejercicio de las funciones indicadas en el apartado anterior, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento o bien acudir voluntariamente a la colaboración privada de estas entidades.

3. Los certificados, actas o informes emitidos por las entidades privadas colaboradoras serán asumidos por el Ayuntamiento e incorporados al expediente administrativo, sin perjuicio de la oposición motivada debidamente expresada por el Ayuntamiento.

4. El certificado de conformidad favorable será suficiente para la concesión de la licencia urbanística. En el caso de certificados desfavorables, para la resolución correspondiente, será preciso la ratificación o rectificación por los servicios técnicos municipales.

5. En cualquier momento de la tramitación, los servicios técnicos municipales podrán emitir un informe técnico y/o jurídico motivado, que podrá prevalecer sobre los certificados favorables emitidos por las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

Art. 28. *Ámbito de actuación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*—En los términos de la presente Ordenanza y sin perjuicio de la contratación pública por parte del Ayuntamiento para la prestación de los servicios correspondientes, las entidades privadas colaboradoras urbanísticas podrán ejercer sus funciones en cualquier actuación, salvo en las siguientes:

- a) En actuaciones que requieran licencias urbanísticas provisionales.
- b) En actuaciones sobre edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación que requieran licencia urbanística.
- c) En actuaciones que se realicen sobre el dominio público.

Art. 29. *Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*—El régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas será el fijado en la normativa urbanística autonómica. En ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, inspección y control, propia de los servicios técnicos municipales.

Capítulo V

Consideraciones comunes de los títulos habilitantes

Art. 30. *Coordinación de actuaciones.*—1. Se tramitará conjuntamente la licencia urbanística o declaración responsable urbanística de actos de uso del suelo, construcción o/y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local, teniendo en cualquier caso presente las posibles afectaciones ambientales a que pueda estar afecta la actuación.

2. La obtención del título habilitante 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. 31. *Programa de autorizaciones por partes autónomas.*—1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento de licencia urbanística, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra.

2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la obtención de licencia urbanística definitiva, que podrá también ser parcial siempre que quede suficientemente acreditado el carácter autónomo de las obras y con las condiciones que se establezcan en el procedimiento.

3. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de las mismas.

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

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

Art. 32. *Licencia urbanística para obra principal condicionada a la aprobación de proyectos parciales. Autorizaciones parciales de funcionamiento.*—1. Cuando con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse el título habilitante correspondiente a las obras principales, condicionada a la aprobación de los proyectos o documentos parciales, que deberá obtenerse previamente a la presentación de la declaración responsable urbanística de primera ocupación.

2. 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. 33. *Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.*—Aquellas actuaciones que requieran, además del título habilitante urbanístico, la concesión de otras autorizaciones o permisos municipales que se encuentren vinculadas a aquella y cuya concesión esté atribuida a la misma autoridad, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud o declaración responsable urbanística incluirá la requerida para las licencias urbanísticas o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias urbanísticas o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el título habilitante que se expida.

Art. 34. *Actuaciones promovidas por particulares en dominio público.*—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.

2. Las actuaciones que se puedan tramitar con declaración responsable urbanística 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 urbanística o declaración responsable urbanística sin que pueda realizarse la ocupación efectiva hasta la obtención de la autorización o concesión demanial.

Art. 35. *Transmisión de los títulos habilitante.*—1. Los títulos urbanísticos habilitantes serán transmisibles, salvo en el caso de licencias urbanísticas que conlleven la utilización de dominio público en cuyo caso habrá de estarse a las condiciones de la autorización demanial.

2. Esta transmisión deberá comunicarse al Ayuntamiento mediante comunicación previa, sin lo cual quedarán el anterior y el nuevo titular sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por el título habilitante. A dicha comunicación previa deberá aportarse documentación acreditativa de la transmisión.

3. Los deberes y obligaciones urbanísticos que recaigan sobre el propietario, sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos ínter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración.

4. El cambio de titularidad se producirá mediante la presentación de la comunicación previa por el interesado en impreso normalizado al efecto en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada de la documentación pormenorizada en el modelo normalizado aprobado. La comunicación del cambio de titularidad sólo será válida si se acompaña de los documentos exigibles.

5. La transmisión del título habilitante urbanístico que afecte a actuaciones en bienes de dominio público se regirá por lo establecido en su normativa específica y en las prescripciones que fije la autorización o concesión demanial en su caso.

6. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental de acuerdo con la normativa vigente, deberán ser obligatoriamente comunicados al órgano medioambiental en la forma y condiciones previstas en la legislación sectorial aplicable cuestión que debe de quedar acreditada en el trámite de transmisión de la licencia urbanística.

Art. 36. *Modificaciones de la actuación urbanística tras la obtención de título habilitante.*—1. Durante la realización de las obras o la implantación de los usos y/o actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia urbanística o presentar declaración responsable urbanística complementaria, con carácter previo, cuando las variaciones

que se hayan producido alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente las mismas.

2. Se entenderá que son modificaciones sustanciales las siguientes: cambios de uso, las que afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos, y la posibilidad de afección al dominio público.

3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación del título habilitante.

4. La licencia urbanística que se conceda o declaración responsable urbanística complementaria, en su caso, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título habilitante que se modifica.

5. Cuando los cambios introducidos durante la ejecución de las obras no impliquen la necesidad de modificar la licencia urbanística concedida inicialmente, se contemplarán en la declaración responsable urbanística de primera ocupación y/o funcionamiento.

Art. 37. *Vigencia de los títulos habilitantes.*—1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, plazo que se computará a partir de la notificación de la concesión de la licencia urbanística, aunque ésta se haya concedido con la presentación de proyecto básico.

2. En el caso de que la licencia urbanística haya sido concedida y no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos serán de un año para comenzar las obras y tres años para terminarlas, contados desde la fecha de notificación de concesión de la licencia urbanística.

3. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación completa.

4. Los plazos establecidos en los títulos habilitantes podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellos. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado, siempre que el título habilitante sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de dicha prórroga.

5. Los títulos habilitantes de uso del suelo para el ejercicio de actividades tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento regulen dichas actividades.

Art. 38. *Caducidad de los títulos habilitantes.*—1. La caducidad de los títulos habilitantes urbanísticos podrá ser declarada de oficio o a instancia de parte.

2. El Órgano Municipal competente para conceder la licencia urbanística o ante el que se deba tramitar la declaración responsable urbanística podrá declarar la caducidad, previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de inicio referido en el artículo anterior.
- b) Cuando no se hubiera terminado la ejecución de las actuaciones amparadas por el título habilitante correspondiente en el plazo de ejecución referido en el artículo anterior.

3. 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. No obstante, se podrá realizar trabajos de seguridad y mantenimiento de lo ejecutado, de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

Capítulo VI

Licencia urbanística para actividades temporales

Art. 39. *Licencia urbanística para actividades temporales.*—1. Se podrá autorizar el desarrollo de actividades temporales tanto en locales y establecimientos con licencia urbanística o declaración responsable urbanística para el ejercicio de una actividad, como en recintos o espacios abiertos, 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.

2. Solo serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable y no desvirtúen las condiciones exi-

gidas por el planeamiento, ni las de seguridad, accesibilidad, salubridad y protección del medio ambiente de la actividad del local o establecimiento.

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

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

Para admitir la solicitud a trámite la documentación a presentar por el interesado deberá estar completa en un plazo no inferior a un mes antes de la fecha de inicio de la actividad temporal. Si los incumplimientos en los que incurriese el solicitante no fueran subsanables, se procederá a la denegación de la licencia urbanística solicitada.

5. Cuando el desarrollo de la actividad temporal se pretenda realizar en terrenos de titularidad pública, se estará a lo dispuesto en las prescripciones que fije la autorización o concesión demanial en su caso concedida y en su normativa específica.

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

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

TÍTULO III

Disposiciones en materia de disciplina urbanística

Art. 40. *Potestad de inspección y comprobación en materia urbanística.*—1. La potestad de inspección y comprobación en materia urbanística se regirán por lo dispuesto en la normativa en materia de suelo, en la de espectáculos públicos y actividades recreativas, en la de control ambiental y en el resto de normativa sectorial vigente que resulte de aplicación.

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 y la presente Ordenanza, sin perjuicio de que pueda exigirse la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de cualquier extremo basado en la normativa de aplicación.

3. Las inspecciones que se consideren necesarias por los órganos municipales competentes se llevarán a cabo de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

4. En los casos en que la inspección se lleve a cabo para verificar lo manifestado en denuncia de particular, se podrá requerir al denunciante para que amplíe o concrete su contenido. Cuando los hechos denunciados no sean constitutivos de incumplimiento urbanístico, sean infundados o la denuncia sea ininteligible, se procederá a su archivo, comunicándose esta circunstancia al denunciante.

Art. 41. *Restablecimiento de la legalidad urbanística.*—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 urbanística, declaración responsable urbanística u orden de ejecución o sin ajustarse a los mismos serán las previstas en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 42. *Infracciones y sanciones urbanísticas.*—Las medidas de restablecimiento de la legalidad son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por la comisión de infracciones tipificadas en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas en la de control ambiental y en el resto de normativa sectorial vigente que resulte de aplicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Modelos de documentos

1. Se establecerán, por el órgano competente, modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística y de declaración responsable urbanística con indicación en ellos de la documentación legalmente exigible que deberán acompañarse para la obtención de los títu-

los habilitantes urbanísticos. Tales modelos estarán disponibles en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento y a disposición de los ciudadanos.

2. Se faculta al órgano competente en la resolución del procedimiento de los títulos habilitantes para la aprobación y modificación de cuantos modelos normalizados requiera el desarrollo de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Procedimientos en tramitación a la entrada en vigor de la Ordenanza

Todos los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza podrán adaptarse a los procedimientos previstos en esta, siempre que así lo solicite el interesado y conste aportada la documentación preceptiva para el procedimiento de que se trate.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Derogación normativa

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

Ordenanza de tramitación de licencias y otros instrumentos de intervención en materia de urbanismo y autorizaciones para la instalación de terrazas de veladores, aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno el 24 de enero de 2019 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 35, de 11 de febrero de 2019).

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Facultad de interpretación y dirección.*—Se faculta al órgano competente para la concesión de las licencias urbanísticas para que previos los informes técnicos que considere oportunos pueda interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la Ordenanza a la hora de dictar las correspondiente Resoluciones y para dictar las Instrucciones necesarias para disponer el homogéneo y adecuado cumplimiento de la misma que vincularán internamente a las unidades del órgano competente.

Segunda. *Administración electrónica.*—Se garantizarán por el órgano competente los derechos de los ciudadanos a relacionarse de manera electrónica con la administración de conformidad con la legislación de vigente.

Tercera. *Entrada en vigor.*—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el 65.2 del mismo texto legal, la presente Ordenanza entrará en vigor transcurridos quince días hábiles desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ANEXO I

ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA

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 formen 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 al artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, requieran proyecto técnico de obras de edificación. Es decir:
 - (i) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

- (ii) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- (iii) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, así como obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Se exceptúan los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo regulados en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en 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 los 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 el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ANEXO II

ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE URBANÍSTICA (A EFECTOS MERAMENTE ENUNCIATIVOS, NO EXHAUSTIVOS)

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en particular, los siguientes:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Obras exteriores en edificios, tales como, la sustitución del material de revestimiento de la fachada, sustitución del material de acabado de las cubiertas, colocación de canalones y sustitución de carpinterías existentes.
- d) 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, incluido el funcionamiento de las actividades referidas en el apartado siguiente.
- e) Piscinas en parcelas calificadas con el uso de residencial unifamiliar.
- f) Instalación de grúas provisionales para la ejecución de obras.
- g) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- h) Instalación de pérgolas con cubierta permeable.
- i) Instalaciones de juegos de niños y pistas deportivas, siempre que sean descubiertas.
- j) Instalación de andamiaje, apeos, maquinaria o similares.
- k) Instalación individual de aire acondicionado.
- l) Inicio de obras una vez obtenida la preceptiva licencia urbanística.

- m) 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.
- n) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- o) 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.
- p) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- q) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- r) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- s) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- t) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- u) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.
- v) Instalación de placas solares fotovoltaicas, térmicas y otras instalaciones exteriores.
- w) Implantación y funcionamiento sometidas a la Ley 17/1997, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid.

ANEXO III

ACTOS NO SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO

- 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. En particular se considerarán a estos efectos actuaciones análogas a las anteriores las provisionales de apuntalamiento en situaciones de peligro inminente y grave para la integridad física de las personas o para el patrimonio.

ANEXO IV

REGLAS DE CÁLCULO DE LA CUANTÍA DE LA GARANTÍA A CONSTITUIR DEL ARTÍCULO 4 DE LA ORDENANZA

La cuantía de la garantía o fianza establecida para garantizar el acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos, se calculará de conformidad con los siguientes criterios:

- Para demoliciones, obra nueva, ampliación y reforma integral o de entidad:
 - Residencial unifamiliar:
 - Superficie de parcela $\leq 500 \text{ m}^2 = 1.500$ euros/parcela.
 - Superficie de parcela $> 500 \text{ m}^2 = 4.000$ euros/parcela.
 - Residencial colectiva = 10.000 euros/parcela.

- Construcción de piscina (como única actuación):
 - En Residencial unifamiliar = 750 euros o,
 - En Residencial colectiva = 1.500 euros.
- Otros usos en edificio exclusivo (industrial, equipamientos, terciario, garaje aparcamiento, etc.):
 - Superficie de parcela $\leq 500 \text{ m}^2$ = 2.500 euros/parcela.
 - Superficie de parcela entre 500 m^2 y 1.000 m^2 = 5.000 euros/parcela – Superficie de parcela entre 1.000 m^2 y 2.000 m^2 = 10.000 euros/parcela.
 - Superficie de parcela $> 2.000 \text{ m}^2$ = 15.000 euros/parcela.
- Para reformas de escasa entidad:
 - Residencial unifamiliar = 750 euros/parcela.
 - Residencial colectiva = 1.500 euros/parcela.
 - Otros usos en edificio exclusivo (industrial, equipamientos, terciario, garaje aparcamiento, etc.) = 2.500 euros.

La cuantía de la garantía a establecer en concepto de Medida Compensatoria por la tala de arbolado, se calculará de conformidad con los siguientes criterios:

- Cuando resulte de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, la Medida Compensatoria será la que se derive del cumplimiento de lo recogido en su artículo 2, apartado 3.
- Cuando resulte de aplicación la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón, la Medida Compensatoria será la que se derive del cumplimiento de lo recogido en su artículo 210, apartado 2.

En las medidas compensatorias siempre se considera en el coste del árbol a reponer (4 uds o tantas unidades como años tiene el ejemplar que se quita) aquel de 16-18 cm de perímetro, en caso de frondosas, 1,5-1,75 m de altura en caso de cupresácea, y 2,0-2,5 m de altura en caso conífera. Los precios unitarios a emplear serán los que figuren en la base de paisajismo en vigor.

La cuantía de la garantía a establecer en concepto de Correcta Ejecución de la actuación de trasplante, se calculará mediante el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1991 del Consejo de Gobierno.

Contra el precedente acuerdo, que agota la vía administrativa, puede interponerse contra el mismo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se estime oportuno.

Pozuelo de Alarcón, a 26 de junio de 2024.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(03/10.348/24)

