

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**59****OLMEDA DE LAS FUENTES**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial de fecha 26 de marzo de 2021 aprobatorio de la Ordenanza Reguladora de la Tramitación de Títulos Habilitantes en Materia Urbanística de Olmeda de las Fuentes, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local:

**ORDENANZA REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Tras la reciente aprobación por el Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas el 19 de agosto de 2020 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 200), se ha producido la aprobación de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

Esta modificación legal, implica la necesidad de que el Ayuntamiento actualice la recientemente aprobada Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas, con la Nueva Ordenanza Reguladora de la Tramitación de Títulos Habilitantes en Materia Urbanística de Olmeda de las Fuentes.

La presente Ordenanza contiene las disposiciones particulares relativas a la tramitación administrativa de los diversos modos de intervención en la actividad de los particulares en el ámbito de los actos de control de las actuaciones urbanísticas, regulando por una parte la licencia o autorización previa y por otra la declaración responsable con control a posteriori de lo actuado por el administrado.

Con esta Ordenanza el Ayuntamiento pretende adaptar los procedimientos administrativos para la tramitación de las actuaciones urbanísticas adaptándose a los numerosos cambios legislativos acaecidos en los últimos años.

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 de 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 de 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.

Esta evolución normativa culmina con la aprobación de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que supone un cambio profundo en el régimen autorizador de las actividades de uso del suelo 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, mediante la presente Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución española y su normativa de desarrollo, pretende facilitar la actividad administrativa en este término municipal, desplazando la técnica autorizatoria a aquellos supuestos previstos legalmente, evitando los controles previos y propiciando la existencia de controles posteriores, bastando con la presentación de declaración responsable para el ejercicio del derecho, lo que permitirá ejecutar las obras o poner en funcionamiento las actividades de manera inmediata.

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

## TÍTULO I

### Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*—1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los mecanismos de intervención municipal de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el municipio, en concreto los procedimientos de licencia urbanística y declaración responsable, así como el procedimiento de comprobación, control e inspección de las actuaciones en el ámbito de este término municipal, en cumplimiento de las normas que los regulan.

2. La intervención del Ayuntamiento en las actuaciones referidas en el apartado anterior se somete a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo pretendido y la eliminación de trabas injustificadas, de conformidad con lo exigido en el Directiva 2006/123 CE y en la legislación estatal y autonómica de desarrollo.

Art. 2. *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, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles, de:

- Licencia urbanística (autorización previa).
- Declaración responsable.
- Orden de Ejecución.

2. La declaración responsable es el instrumento de intervención preferente en este Ayuntamiento, siendo la licencia un mecanismo exigible únicamente en los supuestos tasados legalmente.

Art. 3. *Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*—No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.
- e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) 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.
- g) 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 análogos características, y en general todas aquellas que no afecten a elementos constructivos básicos como muros-estructuras, forjados, etc.; y todo ello, 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.

Art. 4. *Servicios de información urbanística.*—Los servicios municipales informarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante cualquier actuación urbanística que pretendan.

Art. 5. *Información urbanística.*—Consulta urbanística:

- a) Se podrán formular consultas relativas 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 que se trate.
- b) La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.
- c) Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.
- d) La contestación de la consulta no exime del deber de obtener, en su caso, la licencia urbanística correspondiente o la presentación de la comunicación previa o declaración responsable, ni prejuzgará la concesión alguna de licencia.
- e) La solicitud de información urbanística deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
  - e.i) Plano de situación del parcelario municipal, indicando la ubicación del edificio, parcela o solar, referencia catastral, con el nombre y número de la calle.

Art. 6. *Alineación oficial.*—1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del referido Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes de 2015, o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.

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 cesión gratuita o de expropiación, en su caso.

3. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de Plano a escala adecuada conforme la naturaleza de la consulta.

**TÍTULO II**
**Licencia urbanística (autorización previa)**
**Capítulo I**
*Disposiciones comunes*

Art. 7. *Concepto.*—La licencia urbanística es el 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.

Art. 8. *Actos sujetos a licencia urbanística.*—Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal, en los términos establecidos en la presente Ordenanza, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Olmeda de las Fuentes, Ordenanza sobre Condiciones Estéticas del Suelo Urbano, Instrucciones Municipales y en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, 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 a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la Ley 9/2001, de 17 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de 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 diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- h) Obras en suelos de dominio público que llevan a cabo las suministradoras para el aprovisionamiento de servicios.

Art. 9. *Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.*—1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular del dominio público.

2. La denegación o ausencia de autorización o concesión referida al dominio público impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Art. 10. *Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previa a la licencia urbanística.*—1. Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable requerirán previamente a la concesión de la oportuna licencia la calificación urbanística, en los términos que establezca la legislación urbanística aplicable.

2. Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado requerirán previamente a la concesión de la oportuna licencia la calificación urbanística o proyecto de actuación especial, en los términos que establezca la legislación urbanística aplicable.

Art. 11. *Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.*—1. En los edificios, obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas o por resultar disconformes con el nuevo planeamiento, o con la normativa ambiental, sanitaria, etc., no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de explotación, aunque sí pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en el caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

Art. 12. *Naturaleza, contenido y efectos de la licencia urbanística.*—1. El otorgamiento de la licencia urbanística se ajustará, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley.

2. La licencia urbanística faculta a su titular para realizar el tipo de actuación que autorice, con sujeción obligatoria a las condiciones técnicas y jurídicas que se determinen y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

3. Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera pero no alterará 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 del de tercero.

5. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Art. 13. *Vigencia y prórroga de las licencias.*—1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado y tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido. Las licencias referidas al 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 las regulen.

2. En el caso de que la licencia no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos serán de un año para iniciar y tres años para terminar las obras, respectivamente.

3. Los plazos previstos en las licencias podrán prorrogarse, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

Art. 14. *Caducidad de las licencias.*—1. Las licencias podrán ser declaradas caducas cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras e instalaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en su defecto, en el plazo de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- b) Cuando no se hubiesen terminado las obras o instalaciones en el plazo establecido en la licencia, o en su defecto, en el de tres años contados desde la fecha en que debieron iniciarse, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Cuando el funcionamiento de una actividad se hubiese interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- d) En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, cuando no se hubiera presentado Declaración responsable relativa al proyecto de ejecución en el plazo estipulado en la licencia o en su defecto en el plazo de tres meses a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la concesión de la licencia con Proyecto Básico.

2. El expediente de declaración de caducidad de la licencia se iniciará de oficio o a instancia de los particulares.

Para declarar la caducidad deberá apreciarse la inexistencia de causa que justifique el no uso de la licencia, no bastando la simple inactividad del titular de la licencia, ponderándose las circunstancias concurrentes, que evidencien un claro propósito de abandonar o desistir de la intención de ejecutar lo autorizado.

La declaración de la caducidad deberá serlo expresa y formal, mediante procedimiento contradictorio, con audiencia al interesado.

La competencia para la resolución corresponde al órgano que tenga atribuida la facultad de concesión de la correspondiente licencia.

3. La declaración de caducidad de la licencia producirá los siguientes efectos:

- a) La extinción de los efectos derivados de la misma, no pudiéndose ejecutar las obras o instalaciones o ejercer la actividad.
- b) Respecto de la pérdida de los derechos liquidados se estará a lo que dispongan las ordenanzas fiscales.

Art. 15. *Transmisión de las licencias.*—1. Las licencias urbanísticas de todo tipo podrán ser transmitidas, para lo cual los sujetos intervinientes en la transmisión de la licencia, antiguo y nuevo titular, deberán comunicarlo al Ayuntamiento. Si no constare dicha comunicación, quedarán ambos sujetos vinculados solidariamente a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos “intervivos” o “mortis causa” no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que éste hubiera asumido con la Administración y hayan sido objetos de inscripción registral.

3. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

## Capítulo II

### Procedimiento

Art. 16. *Solicitud de licencia.*—1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud en modelo normalizado habilitado al efecto por el Ayuntamiento acompañado de la correspondiente documentación.

2. Es requisito imprescindible a los efectos de tener por iniciado el procedimiento, justificar el haber presentado toda la documentación requerida por la normativa de aplicación para el tipo de actuación que se solicita.

3. La solicitud de la licencia debe identificar a quién corresponde la promoción de las obras, la propiedad de la finca donde se ejecutarán y su referencia catastral.

Art. 17. *Documentación.*—1. Con carácter general, para la tramitación de las licencias urbanísticas se deberán aportar solicitud en impreso normalizado habilitado al efecto por el Ayuntamiento en casa caso y ser presentada junto con la documentación indicada, según la actuación.

2. Cuando se solicite licencia para actuaciones urbanísticas cuya definición, entidad técnica o normativa sectorial requiera de proyecto técnico será requisito indispensable su presentación para tramitar la solicitud de la licencia correspondiente.

3. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración municipal conocer el objeto de estas, y determinar si se ajusta a la normativa urbanística y sectorial aplicable. Precizando o no de Proyecto Técnico aquellas actuaciones urbanísticas en los términos señalados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y normativa concordante.

4. Los proyectos técnicos, en su caso visados por el Colegio Profesional correspondiente o acompañados de certificado acreditativo de la colegiación y no inhabilitación de su redactor, deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor.

5. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada al expediente administrativo como condición material de la misma.

6. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de los establecidos en los anexos de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada Ley para poder tramitar la Declaración de Impacto Ambiental o el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades.

Art. 18. *Subsanación y mejora.*—1. En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa Resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 39/2015.

2. Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del procedimien-

to dispondrá del plazo de un mes, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

3. Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro municipal.

Art. 19. *Informes.*—1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de otro departamento municipal, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto cuando una disposición establezca que dicho informe tiene además carácter vinculante para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órganos de esta o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

Art. 20. *Resolución del procedimiento.*—1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento en alguno de los siguientes sentidos:

- a) Otorgamiento, indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
- b) Denegación, motivando debidamente las razones de la misma.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro municipal.

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

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

5. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.

6. La ejecución de obras que afecten o puedan afectar al dominio público, conlleva la obligatoriedad para el interesado de constituir garantía/fianza a favor del Ayuntamiento para garantizar el correcto acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos. La cuantía de esta fianza será determinada por el Ayuntamiento y comunicada al interesado para que proceda a su depósito con carácter previo al otorgamiento de la preceptiva licencia.

Se establecen 30 €/ml fachada a efectos de fianza.

### TÍTULO III

#### Declaración responsable

##### Capítulo I

#### Disposiciones comunes

Art. 21. *Concepto.*—La declaración responsable es el 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.

Art. 22. *Actos sujetos a Declaración Responsable.*—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 1/2020, de 8 de octubre, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para impulso y reactivación de actividad urbanística, 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) 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.
- d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) 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.
- f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- g) 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.
- h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad con dimensiones máximas de 12 m<sup>2</sup> y altura máxima de 2,20 metros. Esta caseta no computa a efectos de edificabilidad.
- l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.
- n) El inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico (art. 154.3 LSCM).

Las actuaciones que se tramiten a través de procedimiento de declaración responsable DR y afecten a algún pie arbóreo aislado o masa, precisarán del previo otorgamiento de la correspondiente licencia de tala o trasplante.

Art. 23. *Presentación y contenido.*—Las actuaciones relacionadas en el artículo anterior deberán ser comunicadas a la Administración Municipal con anterioridad al inicio de su ejecución.

Dicha declaración responsable deberá efectuarse en impreso normalizado habilitado al efecto por el Ayuntamiento en casa caso y ser presentada junto con la documentación indicada, según la actuación.

Las actuaciones que afecten o puedan afectar al dominio público, conllevará la obligatoriedad para el interesado de constituir garantía/fianza a favor del Ayuntamiento para garantizar el correcto acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos.

La cuantía de esta fianza será determinada por el Ayuntamiento y comunicada al interesado para que proceda a su depósito con carácter posterior a la presentación de la solicitud de declaración responsable.

Se establecen 30 €/ml fachada a efectos de fianza.

Art. 24. *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 del ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la Ley 1/2020 y Ley 9/2001, de 17 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



2. La presentación de la Declaración responsable no prejuzgará, en modo alguno, la situación y efectivo acomodo de las actuaciones realizadas a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción y, en general, de control que al Ayuntamiento le atribuye la normativa sectorial aplicable en cada caso.

3. El régimen de declaración responsable regulado en esta Ordenanza no exime de la obligación de obtener otras autorizaciones o informes que sean preceptivas, de conformidad con las ordenanzas municipales y la normativa sectorial aplicable, siendo en todo caso necesario en materia de aguas, carreteras y patrimonio histórico.

La declaración de las actuaciones no será eficaz sin la concesión o emisión previa o simultánea de la autorización o informe sectorial correspondiente.

4. Las actuaciones sujetas a Declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma cuando sea preceptiva, o que se ejecuten o desarrollen habiéndose declarado la suspensión cautelar o definitiva de las mismas, se considerarán como actuaciones sin autorización o licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que corresponda.

5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

**Art. 25. Plazos para la ejecución de las actuaciones.**—1. 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.

2. Una vez transcurridos dichos plazos sin que se hayan llevado a cabo las actuaciones para las que fue presentada la declaración responsable o bien no se hayan finalizado las mismas, se producirá la extinción, previa audiencia al interesado, del derecho que le asiste, y en caso de querer iniciar o continuar las mismas, deberá presentar de nuevo una declaración responsable con toda la documentación necesaria.

3. Los plazos previstos en este artículo podrán prorrogarse, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

## Capítulo II

### *Procedimiento de control posterior.*

**Art. 26. Inicio del procedimiento.**—1. De conformidad con lo establecido en la Ley 1/2020, de 8 de octubre que modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento. Por lo que la presentación de una declaración responsable implicará el inicio del procedimiento de verificación.

2. El procedimiento se podrá iniciar también como consecuencia de la actuación inspectora, en los casos en que se constate la existencia de actuaciones que no hayan sido declaradas o que no estén plenamente amparadas por la correspondiente declaración.

3. El procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables que se presenten consta de dos fases:

- Fase de comprobación.
- Fase de inspección.

**Art. 27. Fase de comprobación.**—1. Presentada declaración responsable urbanística, los Servicios competentes de este Ayuntamiento verificarán la efectiva adecuación y conformidad a la legislación vigente de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto, así como, en su caso, de la documentación aportada por el interesado.

2. Analizada la documentación y, en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos declarados proseguirá y/o concluirá en alguna de las siguientes formas.

- a) Cuando del examen de la documentación resulte esta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, dentro de los diez días hábiles siguientes, a tenor de lo dispuesto por la legislación del procedimiento administrativo común.
- b) Cuando se estime que la actuación declarada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en plazo no superior a diez días hábiles, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para la tramitación de licencia urbanística.
- c) En los demás casos se completará la declaración con un “conforme” del Ayuntamiento, desde el punto de vista técnico y jurídico, y será firmada por personal del Servicio correspondiente, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

3. La fase de comprobación finalizará cuando se concluya por los Servicios competentes que toda la información presentada es cierta y suficiente o que, de no serlo, se ha procedido a la subsanación en forma y plazo; y que la actuación que se pretende desarrollar está comprendida dentro del ámbito de aplicación de la declaración responsable o comunicación previa.

Si en el plazo de un mes desde la presentación de la declaración responsable, el interesado no recibe requerimiento por parte del Ayuntamiento, debe entenderse que la actuación que se pretende desarrollar está comprendida dentro del ámbito de aplicación de la declaración responsable, sin perjuicio de que posteriormente se inicie la fase de inspección.

Art. 28. *Fase de Inspección.*—1. La fase de inspección consistirá en la constatación “in situ” de lo manifestado en la declaración responsable y en la documentación acreditativa aportada, emitiendo el Ayuntamiento el correspondiente informe urbanístico.

2. Las visitas de inspección para la adecuación de las actuaciones a la legalidad vigente se realizarán previa cita con el titular.

3. Las actuaciones realizadas por la inspección se recogerán en Actas que tendrán en todo caso, la consideración de documento público y con valor probatorio en los procedimientos sancionadores, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan aportar los propios administrados.

4. El acta consignará, al menos, los siguientes extremos:

- a) Lugar, fecha y hora de formalización.
- b) Identificación del personal inspector.
- c) Identificación del titular del derecho o de la persona o personas con las que se entiendan las actuaciones expresando el carácter con que intervienen.
- d) Sucinta descripción de las actuaciones realizadas y de cuantas circunstancias se consideren relevantes.
- e) Manifestaciones del interesado en caso de que se produzcan.
- f) Otras observaciones que se consideren pertinentes.

Para una mejor acreditación de los hechos recogidos en el acta, se podrán anexionar a esta cuantos documentos, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos.

5. El acta se extenderá por duplicado y se cumplimentará en presencia, en su caso, de las personas ante las que se extiendan. Será firmada por el personal inspector actuante, y en su caso, por la persona o personas ante las que se extienda, quedando la misma notificada en dicho acto mediante copia de esta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

6. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni la asunción de la responsabilidad en la que hubiera podido incurrir el presunto infractor, salvo cuando así se lo hubiera reconocido expresamente.

7. En el supuesto de que la persona o personas ante quienes se cumplimente el acta se nieguen a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos y especificando las circunstancias del intento de notificación y en su caso, de la entrega. En cualquier caso, la falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

8. Excepcionalmente, cuando la actuación realizada revista especial dificultad o complejidad, podrá cumplimentarse el acta por el personal inspector con posterioridad debiendo motivarse dicha circunstancia, notificándose la misma una vez cumplimentada a las personas señaladas en los apartados anteriores.

Art. 29. *Resultado de la inspección.*—1. El resultado de la actuación inspectora, contenido en el acta correspondiente, podrá ser:

- a) Favorable: en el caso de que la actuación comprobada, inspeccionada o controlada se realice conforme a la normativa de aplicación en vigor.
- b) Desfavorable condicionado: en el caso de que la actuación comprobada, inspeccionada o controlada presente irregularidades y se aprecie la necesidad de suspenderla hasta que se adopten las medidas correctoras procedentes.
- c) Desfavorable: en el caso de que la actuación comprobada, inspeccionada o controlada presente incumplimientos o deficiencias esenciales que no sean susceptibles de subsanación. Se propondrá al órgano competente el cese definitivo de la actuación urbanística.

2. En el supuesto de que se adviertan irregularidades o deficiencias en el ejercicio de una actuación urbanística, derivándose un acta condicionada, esta será motivada y notificada a los interesados, determinándose por los Servicios competentes el plazo para la adopción de las medidas correctoras propuestas, salvo casos especiales debidamente justificados.

3. Transcurrido el plazo concedido sin que por los requeridos se hayan adoptado las medidas ordenadas, se dictará, por el órgano competente, resolución acordando la paralización definitiva de las actuaciones urbanísticas.

4. En el supuesto de que se adviertan incumplimientos o deficiencias esenciales en el ejercicio de una actuación urbanística, derivándose un acta desfavorable, esta será motivada y notificada a los interesados, otorgándose un plazo de audiencia de [entre 10 y 15 días] tras el cual se ordenará la paralización definitiva de las actuaciones declaradas.

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

6. La adopción de las medidas contempladas en este artículo es independiente de la incoación, cuando proceda, del correspondiente procedimiento sancionador.

Art. 30. *Personal Inspector.*—1. Los inspectores municipales, designados por el órgano municipal competente, acreditarán su condición mediante documento oficial expedido por el Ayuntamiento y gozarán, en el ejercicio de las funciones que les son propias, de la consideración de agente de la autoridad.

2. Son funciones de los inspectores municipales las siguientes:

- a) Inspeccionar las obras, instalaciones edificaciones y usos del suelo o del subsuelo, con el fin de comprobar su adecuación a los proyectos y licencias otorgadas o solicitadas, comunicaciones o declaraciones responsables y proponer la adopción de las medidas cautelares necesarias.
- b) Proponer la adopción de medidas de cese de las obras o usos, así como de precintado de instalaciones.
- c) Disponer el precintado de las obras, instalaciones, edificaciones y usos del suelo o del subsuelo, que se materializará por Policía Local.
- d) El resto de funciones atribuidas por la normativa sectorial correspondiente.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores e inspectoras estarán facultados para:

- a) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos.
- b) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él, recabando, en caso de entrada en el domicilio del titular del derecho, su consentimiento o la oportuna resolución judicial.
- c) Ser auxiliado, en el ejercicio de sus funciones, por el personal de apoyo preciso.
- d) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.
- e) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
  - g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.
4. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.
5. Son deberes de los inspectores:
- a) Observar, en el ejercicio de sus funciones y sin merma del cumplimiento de sus deberes, la máxima corrección con las personas con los titulares de las obras o actividades inspeccionadas y procurar perturbar en la menor medida posible el desarrollo de estas.
  - b) Guardar el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos.
  - c) Abstenerse de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su responsable inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere la regulación de Procedimiento Administrativo Común.

Art. 31. *Derechos y obligaciones del titular.*—1. El titular del derecho o la persona que lo represente tiene los derechos siguientes:

- a) Estar presente en todas las actuaciones y firmar el acta de comprobación o inspección.
  - b) Efectuar las alegaciones y manifestaciones que considere convenientes.
  - c) Ser informado de los datos técnicos de las actuaciones que se lleven a cabo.
  - d) Ser advertido de los incumplimientos que se hayan podido detectar en el momento de realizar el control.
2. El titular está obligado a soportar los controles previstos en esta ordenanza, dentro de los plazos que correspondan.
3. El titular, asimismo, está obligado a facilitar la realización de cualquier clase de actividad de comprobación. En particular, está obligado a:
- a) Permitir y facilitar el acceso a sus obras, edificaciones o instalaciones al personal acreditado de este Ayuntamiento.
  - b) Permitir y facilitar el montaje del equipo e instrumentos que sean precisos para las actuaciones de control que sea necesario realizar.
  - c) Poner a disposición de este Ayuntamiento la información, documentación, equipos y demás elementos que sean necesarios para la realización de las actuaciones de control.

#### 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 específica prevista en los Anexos para el procedimiento de que se trate.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

1. Quedan derogadas todas las normas de igual rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:
  - a) Ordenanza Municipal reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas de Olmeda de las Fuentes, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 200, de 19 de agosto de 2020.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Facultad de interpretación y dirección.*—Se faculta a la Alcaldía Presidencia u órgano en quién delegue para la concesión de las licencias 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 esta.

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

Tercera. *Entrada en vigor.*—La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al de la publicación de su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID conforme a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Olmeda de las Fuentes, a 8 de junio de 2021.—La alcaldesa-presidenta, María Victoria Roldán Prieto.

(03/20.798/21)

