

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

70**ALCOBENDAS****ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

Anuncio de aprobación definitiva de la ordenanza de tramitación de títulos habilitantes de naturaleza urbanística y formas de control de la legalidad urbanística del Ayuntamiento de Alcobendas.

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en su sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2021, aprobó la ordenanza de Tramitación de Títulos Habilitantes de Naturaleza Urbanística y Formas de Control de la Legalidad Urbanística del Ayuntamiento de Alcobendas. Sometida la misma a Información Pública (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 304 de 22 de diciembre de 2021), y sin haberse presentado reclamaciones a la misma —circunstancia ésta acreditada mediante certificado emitido por el Responsable del Servicio de Atención Ciudadana— por aplicación del artículo 49 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, queda definitivamente aprobado el acuerdo, hasta entonces inicial, procediéndose a su publicación.

Un certificado del acuerdo y el texto de la ordenanza ha sido remitido a la Administración General del Estado y a la Comunidad de Madrid a los efectos del artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en la normativa transcrita, significando que, contra la presente aprobación definitiva, por tratarse de una disposición de carácter general, cabe interponer 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 siguiente al de la publicación del texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y FORMAS DE CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PREÁMBULO

I

En el marco del sistema tradicional de intervención de las Administraciones Públicas en las actuaciones urbanísticas de los particulares, la autorización previa, mediante licencia, ha venido constituyendo típicamente la habilitación necesaria para legitimar cualquier acto posterior de construcción, edificación e instalación y de uso del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo.

La entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre (comúnmente conocida como Directiva de Servicios o Directiva Bolkestein) relativa a los Servicios en el mercado interior, consagró el principio de simplificación administrativa, restringiendo el régimen de autorización previa a los casos previstos expresamente por norma legal, con estricta observancia de los principios de necesidad, no discriminación y proporcionalidad e introduciendo las técnicas de la declaración responsable o la comunicación. Dicha Directiva fue objeto de trasposición al ordenamiento jurídico interno, principalmente a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre Libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (denominada Paraguas) y mediante la Ley 25/2009, de 22 de diciembre (llamada Ómnibus) por la que se modifican diversas leyes para su adaptación a la misma, entre las que cabe destacar la modificación del artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local al objeto de someter los actos de control preventivo, en el ámbito municipal, a las prescripciones de la Directiva de Servicios cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios, introduciendo en los medios de intervención en la actividad de los ciudadanos, junto al sometimiento a previa licencia, el de el de comunicación

previa o declaración responsable y el control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.

Aunque si bien es cierto que, según recoge el considerando 9 de la Directiva, las normas urbanísticas quedan fuera del ámbito de aplicación de la misma, resulta indiscutible que a partir de entonces se ha producido una gran influencia de la misma en este ámbito, surgiendo una tendencia reductora de los controles administrativos previos a través de las tradicionales y clásicas licencias administrativas.

El siguiente paso en el proceso flexibilizador y dinamizador emprendido se materializó formalmente con ocasión de la aprobación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, disponiendo la inexigibilidad de licencia con respecto a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el Anexo de la Ley y realizados en establecimientos permanentes.

Estos principios fueron acogidos y aplicados por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la unidad de mercado, a través del reconocimiento del libre acceso a las actividades económicas, entre las que se incluyen las actividades de uso del suelo y edificación, de modo que los controles administrativos mediante licencias y declaraciones responsables deberán justificarse en los correspondientes juicios previos de necesidad y proporcionalidad conforme se determina en dicha Ley.

Por su parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modificó el texto refundido de la Ley de Suelo de 2008, dispuso la posibilidad de que legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable, sometiese la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, derogando la previsión anterior del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que requería obligatoriamente para este tipo de actuación urbanística un acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Como consecuencia de las competencias que conserva el Estado, en especial las que se refieren en el artículo 149.1.13.^a y 18.^a de la Constitución, que le permiten establecer el marco general de supresión de autorizaciones en cualquier sector y concretamente respecto a las licencias urbanísticas, en la actualidad el vigente artículo 11 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece, con el carácter de legislación básica, al menos, dos parámetros regulatorios a observar en el ámbito específico de las actividades de uso del suelo y edificación. De un lado, el apartado tercero dispone que todo acto de edificación requiere de “conformidad, aprobación o autorización administrativa”; y de otro, en el apartado cuarto, una vez observados los principios de necesidad, no discriminación y proporcionalidad, se concluye el sometimiento obligatorio a licencia urbanística de determinadas actuaciones de uso del suelo y edificación.

Todas las normas anteriores son de carácter básico, y si bien las regulaciones contenidas en ellas han de ser respetadas por las Comunidades Autónomas al ejercer cualquiera de sus competencias, aunque sean exclusivas, como es el caso del urbanismo, son las respectivas asambleas legislativas autonómicas las que, dentro de dicho marco estatal, tienen la potestad de decidir las actuaciones que requieren licencia municipal, cuáles necesitan además la aprobación de la Administración autonómica, si afectan al suelo no urbanizable, qué otras deben quedar sometidas a comunicación o a declaración responsable y cuáles, incluso, quedarán exoneradas de cualquiera de esas cargas formales. Y, además, también les compete establecer todo el régimen de las licencias y de las comunicaciones y declaraciones responsables.

En lo concerniente a la Comunidad Autónoma de Madrid, el proceso de transposición comenzó en el año 2008 con la aprobación de Ley 1/2008, de 26 de junio de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid, así como de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Sin embargo la modificación normativa más importante en este sentido fue la realizada con la aprobación de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de la Comunidad de Madrid de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en la que se recogen las modificaciones legislativas precisas para la adaptación de la normativa autonómica a la Directiva comunitaria.

Dentro de este marco, la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid sustituyó la licencia urbanística por la declaración responsable del titular como habilitación para la ejecución de las obras necesarias para la implantación y ejercicio de cualquier actividad de las enumeradas en su Anexo, suprimiendo el requisito de superficie establecido por la Ley 12/2012 como umbral mínimo, ejerciendo la potestad de ampliación que les corresponde a las autonomías.

Con todos los citados precedentes, la Comunidad de Madrid ha considerado la necesidad de seguir avanzando en este sentido acometiendo ahora la actualización de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, respecto de la intervención administrativa en el ámbito de las actividades de uso del suelo y edificación para su adaptación a la legislación básica estatal y a la línea liberalizadora marcada por la misma, y ello se ha producido mediante la aprobación de la Ley 1/2020 de 8 de octubre, por la que se modificada dicha Ley 9/2001, para el impulso y la reactivación urbanística, reconduciendo la utilización de la técnica autorizatoria previa a los supuestos en los que así lo exijan los mencionados principios de necesidad y proporcionalidad, con el propósito de mejorar la regulación a través de normas eficientes, trámites simplificados e instituciones eficaces, con el fin de conseguir que con ello se produzca una ganancia de competitividad y productividad que favorezca la creación de empleo y el desarrollo económico de los sectores implicados, así como una mejora de la eficiencia en las administraciones municipales que intervienen en estos procesos.

La modificación del marco jurídico del régimen autorizatorio urbanístico que se ha producido en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid con ocasión de la entrada en vigor de la citada Ley 1/2020 supone la revisión de los procedimientos de intervención administrativa en los actos de construcción, edificación y uso del suelo, manteniendo básicamente la necesidad de autorización administrativa previa para aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal. Se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, tienen un menor impacto, sustituyendo el control de la técnica autorizatoria por una intervención administrativa de control posterior. Ello supone la reducción de gran número de licencias urbanísticas existentes hasta esa fecha y su sustitución por un sistema de intervención administrativa posterior a través de las declaraciones responsables.

Actualmente, el Ayuntamiento de Alcobendas cuenta con la ordenanza especial de tramitación de licencias y otras formas de control de la legalidad urbanística, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 9 de diciembre de 2013, en la cual se regulan los procedimientos de tramitación de los diferentes tipos de licencias urbanísticas y otros medios de intervención administrativa en la actividad de los ciudadanos en esta materia, adaptada a las por entonces nuevas corrientes legislativas y al anterior régimen autorizatorio de la Comunidad de Madrid, pero que ahora, con ocasión de la modificación de ese marco jurídico, es necesario revisar para su actualización a la vigente normativa, siendo dicha revisión de tal profundidad que resulta más oportuno y eficiente proceder a su sustitución de forma integral.

Ante la presencia de la nueva normativa autonómica y en cumplimiento de la disposición final segunda de la Ley 1/2020, que determina que, “en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la misma, los ayuntamientos se encuentran obligados a adaptar sus ordenanzas municipales a su contenido” y sin perjuicio de que la nueva regulación resulta ya de aplicación obligatoria desde su entrada en vigor el día 4 de noviembre de 2020, el Ayuntamiento de Alcobendas, en la esfera de sus competencias y conforme a la potestad reglamentaria que tiene reconocida en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, acomete la presente iniciativa reglamentaria local con el propósito de aprobar una nueva ordenanza ajustada a las disposiciones de dicha Ley 1/2020.

Con estos precedentes, la ordenanza elaborada recoge como título habilitante urbanístico predominante la declaración responsable frente a la licencia que se reserva para los supuestos previstos en la legislación estatal y para algún otro de tal alcance y naturaleza, que tiene un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria conforme dispone la normativa autonómica. Incluye algunas cuestiones relativas al régimen jurídico de las licencias urbanísticas y de las declaraciones responsables, así como los supuestos de sujeción en cada caso y las actuaciones urbanísticas no necesitadas de ningún título habilitante urbanístico para su realización. Y tiene como objetivos principales, establecer la regulación y ordenación de los respectivos procedimientos de tramitación administrativa, aunando el control administrativo posterior de las declaraciones responsables y la seguridad jurídica dentro del marco lógico de asunción de mayores cotas de responsabilidad por parte de los titulares de actividades y promotores de otras actuaciones en el ámbito de la actividad urbanística.

En el contexto de las declaraciones responsables, de forma singular y con el ánimo de favorecer la seguridad jurídica del administrado, se establece un procedimiento para la comprobación de ajuste a la normativa aplicable de todas las actuaciones declaradas. Dicha comprobación dará lugar a la emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, y finalizará con la emisión de una resolución municipal que será notificada al interesado,

sobre el resultado de dicha comprobación y que tendrá lugar en el plazo de tres meses desde la completa presentación de la declaración responsable.

Con la pretensión de agilizar la entrega de las edificaciones y evitar gastos al promotor y en definitiva favorecer la actividad inmobiliaria, en materia de ocupación y funcionamiento de las edificaciones y sus instalaciones generales se sustituye el tradicional control previo, mediante licencia de primera ocupación y funcionamiento, por la presentación de la oportuna declaración responsable, trasladando el control administrativo municipal al momento posterior a dicha presentación, pero, en todo caso, en el instante de su presentación se deberá acreditar fehacientemente por técnico competente, con la presentación del certificado final de obras, que efectivamente las mismas se encuentran finalizadas y se ajustan al título habilitante bajo cuyo amparo fueron realizadas.

En los Anexos de la ordenanza se configuran los diversos modelos de declaración responsable general y los específicos de primera ocupación y de elaboración de proyecto de ejecución ajustado al proyecto básico que obtuvo licencia de obra, y también se ordena la asignación de los títulos habilitantes necesarios para cada tipo de actuación urbanística, normalizando la documentación general y específica exigible que se debe aportar en cada supuesto de solicitud de licencia o con ocasión de la presentación de una declaración responsable. Ello, con el objetivo de favorecer un marco seguro, claro y de certidumbre que facilite el conocimiento y comprensión de los administrados de acuerdo con los principios de buena regulación.

Se mantiene el Informe técnico inmediato en el marco de procedimiento de solicitud de licencia de obra, mediante el documento normalizado de “Licencia con Informe Técnico Inmediato”, cuya cumplimentación en forma debida y con los requisitos exigibles reducen considerablemente el plazo de resolución de la solicitud formulada.

En definitiva, con la presente ordenanza se da cumplimiento a la normativa autonómica en materia de intervención municipal en los actos de usos del suelo y edificación, mediante la actualización de los procedimientos de intervención administrativa en esta materia, simplificando y reduciendo los trámites para los administrados y disminuyendo las comprobaciones y controles previos del Ayuntamiento, lo que previsiblemente permitirá una mayor eficiencia en la gestión de los procedimientos y podrá mejorar la calidad de este servicio y consecuentemente favorecer la competitividad y productividad del sector inmobiliario.

II

La ordenanza se estructura en cinco títulos divididos en capítulos y secciones. Consta de sesenta y seis artículos, una disposición adicional, dos finales, una derogatoria, y treinta y seis Anexos.

- El título I: Disposiciones generales, consta de siete artículos y contempla aspectos generales como el objeto, órganos competentes, sujetos obligados, derechos y deberes de los interesados, y normativa aplicable.
- El título II: Disposiciones comunes a los medios de intervención administrativa municipal en la actividad urbanística, consta de los artículos ocho al catorce, y se refiere a definiciones relativas a la documentación urbanística general; al alcance del control de la legalidad urbanística; a la distinción entre obra mayor y menor; así como el régimen de actuaciones permitidas en edificaciones fuera de ordenación.
- El título III: Dedicado a la información urbanística, se desarrolla en los artículos quince al diecisiete, y se refiere a las diferentes clases de información existentes en esta materia y a su naturaleza jurídica y no vinculante.
- El título IV: Títulos habilitantes de naturaleza urbanística, consta de cuatro capítulos:
 - El capítulo I se dedica al régimen jurídico general de los títulos habilitantes urbanísticos. Clases y concepto, vigencia y caducidad.
 - El capítulo II contempla el régimen jurídico concreto de intervención previa en el control de la legalidad urbanística a través de las licencias urbanísticas y consta de tres secciones.
La primera relativa a las disposiciones generales de las licencias: su naturaleza objeto y transmisibilidad. La segunda referida su régimen jurídico: ámbito, definición de diferentes tipos según su objeto, por fases, por partes autónomas, provisionales, y las que requieren previamente Calificación Urbanística o Pro-

yecto de Actuación Especial. Y la tercera en la que se regula su procedimiento de tramitación, distinguiendo la iniciación, la instrucción y su resolución.

- El capítulo III contempla el régimen jurídico concreto del control de legalidad urbanística a través de las declaraciones responsables urbanísticas y consta de tres secciones.

La primera relativa a las disposiciones generales de las declaraciones responsables: concepto, objeto, naturaleza, transmisión, La segunda referida ámbito de aplicación de las declaraciones responsables. Y la tercera, en que se desarrolla el procedimiento administrativo municipal de tramitación referido a la comprobación técnica de su ajuste a normativa, su plazo y las reglas aplicables a las declaraciones responsables no conformes con la normativa aplicable.

- El capítulo IV: Como cierre del título en este capítulo se contemplan los actos de naturaleza urbanística no sujetos a ningún título habilitante, de conformidad con la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid.

— El título V: Régimen de protección de la legalidad urbanística municipal, consta de dos capítulos:

- El capítulo I se refiere a las potestades administrativas de inspección control en materia de protección de la legalidad urbanística, tratando de forma integrada los aspectos relativos a las unidades administrativas de inspección; sus funciones y objetivos; contenido de los informes y actas de inspección y su valor probatorio; planes de disciplina e inspección.
- El capítulo II se refiere, de forma sucinta, a la normativa autonómica en la que se establecen las infracciones urbanísticas que puedan derivarse de las actuaciones de inspección, con indicación de la normativa reguladora del procedimiento sancionador y órganos municipales competentes.

Una disposición adicional sobre actualización de Anexos de la ordenanza.

Dos disposiciones finales y una disposición derogatoria completan esta ordenanza.

III

De acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, este proyecto normativo se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Principios de necesidad y eficacia.—Los principios de buena regulación referidos a la necesidad y eficacia contemplados en el citado artículo 129 LPAC, quedan suficientemente justificados en base a los antecedentes que han sido expuestos y responden a la finalidad de la ordenanza de establecer un marco reglamentario local de intervención administrativa en el ámbito de las actividades de uso del suelo y edificación ajustado a la vigente normativa autonómica (Ley 1/2020), la cual ya hace referencia en su exposición de motivos al cumplimiento de los mismos en cuanto que la razón de interés general en que se funda es reducir las cargas administrativas de los destinatarios en la supervisión de las actuaciones de edificación y uso del suelo, al eliminar la autorización previa en aquellos supuestos en los que no se encuentra justificada, e incluso con la exención de título habilitante urbanístico para aquellas actuaciones urbanísticas de mínima entidad y nulo impacto urbanístico, lo que a su vez permitirá una mayor eficiencia en la tramitación de los expedientes de las solicitudes que realicen los administrados. De esta forma se busca una simplificación administrativa y una reducción de cargas.

Esta propuesta reglamentaria obedece al cumplimiento del mandato legal contenido en la disposición final segunda 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 para adaptar la vigente regulación a dicha normativa, mediante la aprobación de una nueva ordenanza municipal.

Principio de seguridad jurídica.—En cumplimiento del principio de seguridad jurídica se constituye un marco normativo común para todas las Administraciones locales de la Comunidad de Madrid al que se ajusta la presente ordenanza, sin que la misma presente incoherencias ni contradicciones con dicho ordenamiento jurídico, con la pretensión fundamental de que el régimen de la declaración responsable adquiera mayor relevancia frente a la licencia, además de unificar los supuestos que se someten a esta forma de control admi-

nistrativo, lo que garantiza un marco reglamentario regulador seguro, estable, integrado, comprensivo y de certidumbre que facilita la toma de decisiones de los administrados. Además, este principio se ha tratado de reforzar de forma específica en la ordenanza mediante la regulación de la comprobación técnica de ajuste a la normativa urbanística de las declaraciones responsables presentadas por los interesados, con la comunicación a los mismos del resultado de dicha comprobación técnica, en el plazo de tres meses desde su completa presentación.

También resulta necesario mencionar que en el Anexo I de la ordenanza se ha considerado establecer y diferenciar, identificando supuesto a supuesto, las actuaciones urbanísticas sujetas a declaración responsable (más habituales) y las que se encuentran sometidas a licencia urbanística (listado tasado), con objeto de que los ciudadanos puedan identificar si la actuación pretendida precisa de un control previo municipal a través de licencia o la simple formalización de una declaración responsable para su realización.

En el Plan Anual Normativo para 2021 del Ayuntamiento de Alcobendas, previsto en el artículo 132 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y aprobado mediante Decreto 3877/2021 de 24 de marzo, de la Alcaldía-Presidencia, fue incluida propuesta normativa para el presente proyecto de ordenanza, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto por ya citada disposición final segunda de la Ley 1/2020, de 8 de octubre.

Principio de proporcionalidad.—Este principio exige que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a sus destinatarios.

La presente iniciativa reglamentaria local responde al principio de proporcionalidad, puesto que ya la norma autonómica, a la que responde y se ajusta, ha realizado valoración, caso por caso, de los supuestos que comprenden actuaciones urbanísticas anteriormente sometidas a licencia urbanística, en que resulta viable y proporcional la utilización de declaraciones responsables, sin que existan otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Así pues, la ordenanza se dirige a flexibilizar las cargas existentes con el fin de facilitar el ejercicio de los derechos por sus destinatarios sin menoscabo del interés general.

Principio de transparencia.—En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso a la normativa y a los documentos propios de su proceso de elaboración, definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas.

En este sentido, el artículo 133 de la citada Ley 39/2015 establece que con carácter previo a la elaboración del proyecto de ordenanza, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma, con la posibilidad de omitir dicho trámite de consulta, entre otros, en los supuestos en que “la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia”.

En consideración a que la propuesta de ordenanza no tiene un impacto significativo en la actividad económica, que su objetivo es disponer de una regulación de la intervención municipal en los actos de uso del suelo y la edificación con pleno ajuste a la normativa autonómica previa, y que no impone cargas relevantes a los destinatarios, más bien lo contrario por cuanto se reducen un gran número de licencias existentes hasta la fecha y se sustituyen por un sistema de intervención administrativa posterior a través de las declaraciones responsables que implica la eliminación de cargas administrativas, no resulta exigible realizar una consulta pública previa.

Además, una vez iniciado el procedimiento, se realizará el trámite de audiencia, sometiendo el expediente a información pública durante un plazo de treinta días para la formulación, en su caso, de reclamaciones y sugerencias mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como mediante la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local.

Principio de eficiencia.—En relación con el principio de eficiencia, como se viene refiriendo, la actualización de los procedimientos de intervención administrativa en materia urbanística, simplificando y reduciendo los trámites y cargas para los administrados, y disminuyendo las comprobaciones y controles previos del Ayuntamiento que en todo caso se

trasladan a un momento posterior, previsiblemente permitirá una mayor eficiencia en la gestión de los procedimientos y se podrá racionalizar mejor la gestión de los recursos municipales en esta materia a la vez que favorecerá la competitividad y productividad del sector inmobiliario. En cuanto a su impacto económico general y presupuestario, la propuesta no tiene efectos significativos sobre la competencia, no afecta a los presupuestos municipales y no implica gasto alguno presente o futuro.

En definitiva, la presente iniciativa reglamentaria de ordenanza municipal se ajusta a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, que informan el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria de las Administraciones Públicas, en los términos establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.—La presente ordenanza tiene por objeto regular las formas de intervención administrativa municipal en la actividad urbanística de los ciudadanos a través de los procedimientos de tramitación de los diferentes títulos habilitantes de naturaleza urbanística, en concreto las licencias y declaraciones responsables, con la finalidad de realizar la comprobación de su conformidad con la normativa general y sectorial de aplicación; así como la regulación del control de legalidad posterior y los procedimientos de las solicitudes de información urbanística en el ámbito del Ayuntamiento de Alcobendas.

Art. 2. Órganos competentes.—1. De conformidad con lo previsto en el artículo 127 apartado 1.e) y 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a la Junta de Gobierno Local u órgano municipal en que delegue dicha competencia.

2. Asimismo, la resolución de los actos de comprobación, control e inspección de las declaraciones responsables, corresponden al alcalde u órgano municipal en que delegue dicha competencia de acuerdo con lo previsto en el Título V “Disciplina Urbanística” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. Sujetos obligados.—1. Todas las personas y entidades públicas y privadas están sujetas al deber previo de obtener título habilitante urbanístico mediante licencia, o en su caso, la presentación de declaración responsable ante el Ayuntamiento para la realización de cualquier acto de uso del suelo y/o edificación, salvo para las actuaciones excluidas expresamente por la normativa aplicable e indicadas de forma específica en esta ordenanza.

2. Las declaraciones responsables deberán estar suscritas, en todo caso, por el promotor de la actuación urbanística, pudiendo actuar éste por medio de representante, en cuyo caso deberá acreditar la representación ante el Ayuntamiento conforme a lo previsto en el artículo 5.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 4. Actos promovidos por las Administraciones Públicas.—1. En las actuaciones urbanísticas promovidas, como dueño de las mismas por el Ayuntamiento de Alcobendas en su término municipal, el acuerdo que las autorice o apruebe producirá los mismos efectos que el título habilitante urbanístico.

2. No se encuentran sujetos a título habilitante urbanístico los actos promovidos por la Comunidad de Madrid o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, realizados en ejecución de políticas públicas, y que sean urgentes o de interés general, quedando sometidos al siguiente procedimiento.

3. La Administración o la entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá comunicar al Ayuntamiento la documentación acreditativa de la aprobación de dicho proyecto, así como toda la documentación técnica, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

4. El Ayuntamiento dispondrá del plazo dispuesto en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad.

5. En caso de disconformidad expresa, la Administración o entidad de la que dependa el proyecto adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable,

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

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

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

8. La Administración General del Estado podrá aplicar, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, este mismo procedimiento.

Art. 5. Derechos de los interesados.—Los interesados en los trámites y procedimientos regulados en la presente ordenanza tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

- a) A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento dentro del plazo máximo regulado en la presente ordenanza sobre la concesión o denegación de la licencia, o sobre la conformidad o disconformidad de la declaración responsable.
- b) A subsanar las deficiencias, tanto formales como materiales, que se observen en la solicitud de licencia o en la formalización de una declaración responsable.
- c) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar, así como sobre el título habilitante que resulte procedente en cada caso.
- d) A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y a obtener copia de los documentos contenidos en el expediente.
- e) A no presentar documentos que se encuentren en el Ayuntamiento, sin perjuicio de identificar los mismos y los expedientes o procedimientos en que se encuentren incluidos.
- f) A que las resoluciones desfavorables de los procedimientos se encuentren debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamentan.
- g) A ejercer todos aquellos que por su condición de interesados les otorgue la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y la específica.

Art. 6. Deberes de los interesados.—Los interesados tendrán los siguientes deberes:

- a) Presentar la documentación completa exigible según los términos establecidos en la presente ordenanza, incluida la relativa a la gestión de los residuos de construcción y demolición, así como aquella documentación derivada del cumplimiento de las obligaciones fiscales devengadas.
- b) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia urbanística o de la presentación de una declaración responsable.
- c) Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.
- d) Estar en posesión de toda la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en la declaración responsable desde el instante de su formalización y adjuntarla en el momento de la presentación de la misma conforme a lo exigido en la presente ordenanza.
- e) Disponer, a pie de obra, de copia autorizada del título urbanístico habilitante. Si se tratase del ejercicio de una actividad, dicho título habilitante se situará en lugar visible al público.
- f) Cuando sea concedida la licencia, en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, se deberá disponer de un cartel informativo visible desde el ex-

terior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra, de ejecución de la obra, del coordinador de seguridad y salud, y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición del título, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

- g) Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras y en las de nueva planta previamente el replanteo, acompañado de plano descriptivo de cotas y niveles.
- h) Las actividades de espectáculos públicos y recreativas deberán obtener y tener expuesto el cartel identificativo establecido por su regulación específica.
- i) Obligación de aportar tantos y cuantos documentos gráficos y alfanuméricos sean necesarios para la incorporación al banco de datos del Catastro de las alteraciones a que den lugar las actuaciones urbanísticas.
- j) Colaborar y facilitar las tareas de inspección y comprobación de la adecuación de la actuación urbanística objeto de licencia o declaración responsable.

Art. 7. *Normativa aplicable.*—Las solicitudes de licencias urbanísticas y la presentación de declaraciones responsables se ajustarán a lo dispuesto en la presente ordenanza, que se aplicará, conforme a las disposiciones establecidas en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se pretenda, se establezcan en otras normas de rango superior a esta ordenanza.

TÍTULO II

Disposiciones comunes a los medios de intervención administrativa municipal en la actividad urbanística

Art. 8. *Formularios normalizados y documentación esencial.*—1. El Ayuntamiento elaborará y aprobará formularios normalizados manteniendo su actualización permanentemente, y los mismos serán de uso obligatorio y se pondrán a disposición de los interesados en la Sede Electrónica municipal junto con los contenidos informativos correspondientes, indicando la documentación esencial que resulta necesario presentar en cada supuesto.

2. Las solicitudes de licencias y la presentación de declaraciones responsables deberán ir acompañadas obligatoriamente para su tramitación y admisión de la documentación necesaria para cada tipo de actuación específica según lo establecido en la presente ordenanza y en los formularios normalizados en los que se detalla la documentación necesaria que se debe aportar.

Art. 9. *Proyecto técnico.*—1. 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 las mismas, y determinar si se ajustan a la normativa urbanística y sectorial aplicable.

2. La ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica y de conformidad con lo previsto en la normativa general de ordenación de la edificación, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

3. Los proyectos técnicos, en su caso visados por el colegio profesional correspondiente, deberán estar suscritos por técnico/s competente/s 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.

4. La documentación técnica quedará incorporada al correspondiente título habilitante como condición material del mismo.

5. Formará parte del proyecto técnico, como Anexo del mismo, el Plan de Gestión de residuos de construcción y demolición. En este documento se definirá la gestión de dichos residuos y su contenido mínimo será el siguiente:

- a) Identificación de los residuos a generar y una estimación de la cantidad de cada tipo de residuo, en toneladas y metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la Lista Europea de Residuos publicada por Orden MAM/304/2002 del Ministerio de Medio Ambiente, de 8 de febrero, o sus modificaciones posteriores.

- b) Las medidas para la separación de los residuos en obra, incluyendo planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, clasificación y, en su caso, otras operaciones de gestión de RCD dentro de la obra.
- c) Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- d) El destino final de los residuos.
- e) Una valoración del coste previsto de la gestión correcta de los residuos de construcción y demolición, coste que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo aparte.
- f) Descripción, en su caso, de los residuos peligrosos que se prevea generar y su forma de gestión.
- g) Para los derribos realizados durante los meses de febrero a julio, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio a demoler. En caso de su existencia deberá obtenerse la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente para su traslado.
- h) Una evaluación de la cuantía de la fianza en función de la cantidad y tipología de los residuos generados según los criterios especificados en la ordenanza municipal.

Art. 10. *Estudio de Seguridad y Salud.*—1. En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar junto con la solicitud de licencia o la presentación de la declaración responsable, un Estudio de Seguridad y Salud o, en su caso, un Estudio Básico.

2. Cuando se solicite licencia con arreglo a un proyecto de ejecución directo, el mismo se presentará junto dicha solicitud. En caso de haber obtenido licencia con un proyecto básico, para el inicio de las obras, será necesario hacer constar la elaboración posterior del proyecto de ejecución y su visado mediante certificación técnica que deberá ser aportada en el Ayuntamiento.

Art. 11. *Proyecto técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.*—1. En los casos previstos por el Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se deberá elaborar un Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación suscrito por técnico/s competente/s.

2. Se presentará junto con la solicitud de licencia cuando la misma se inste con arreglo a un proyecto de ejecución directo. En caso de haber obtenido licencia con un proyecto básico, se hará constar su elaboración con motivo de la aportación ante el Ayuntamiento de la certificación técnica respecto de la elaboración y visado del correspondiente proyecto de ejecución.

Art. 12. *Alcance del control de legalidad urbanística en la tramitación de los procedimientos administrativos.*—1. La intervención municipal para el control de la legalidad urbanística se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación que fuere exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal de los técnicos intervinientes, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado, ejecutado o de la actividad implantada con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal controlará la ejecución de las obras o instalaciones en cuanto a los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. 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 para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específi-

cas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración pública.

5. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a la obtención de título urbanístico habilitante y además a autorizaciones administrativas de otras Administraciones Públicas, a su comunicación previa o a declaración responsable ante las mismas; la intervención municipal se limitará a comprobar la existencia de copia de dichas comunicaciones o declaraciones o, en su caso, la acreditación de que han sido solicitadas las licencias, salvo cuando la legislación sectorial exija expresamente la previa obtención de autorización. Excepto en este supuesto, de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se podrá otorgar licencia municipal sin perjuicio y a reserva de lo que aún esté pendiente, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas. En el caso de una declaración responsable, la falta de dichas autorizaciones implicará, en todo caso, la ausencia de legitimación para realizar la actuación declarada hasta que se subsane tal carencia y se justifique ante el Ayuntamiento.

6. Cuando la actuación pretendida se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida; sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de dicha actuación.

Art. 13. *Ambito material de la obra menor. Distinción del concepto de obra mayor.*—1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que por definición no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancia cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

2. Las actuaciones que presenten estas características precisarán de título urbanístico habilitante mediante formalización de declaración responsable, salvo cuando, con arreglo a la normativa aplicable, no se encuentren sujetas a ningún tipo de habilitación administrativa. En todo caso, están excluidas del concepto de obra menor las recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico y que están sujetas a la obtención de licencia urbanística, con excepción de las obras necesarias para el ejercicio de actividades recogidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, que precisarán de la previa presentación de una declaración responsable.

Art. 14. *Actuaciones permitidas en edificios incompatibles con el planeamiento urbanístico o con infracción urbanística prescrita.*—1. En los edificios, obras e instalaciones, que como consecuencia de infracciones urbanísticas prescritas o cambios de planeamiento, se encuentren en situación de total incompatibilidad con la ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el título primero de la ordenanza municipal sobre el régimen de fuera de ordenación, sólo se permitirán las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. En estos casos tampoco se permitirá la implantación, cambio o modificación de actividad.

2. Cuando se trate de edificios, obras e instalaciones, que debido a la existencia infracciones urbanísticas prescritas o cambios de planeamiento, resulten parcialmente incompatibles con la ordenación urbanística, el régimen de obras y usos autorizables será el previsto en el título segundo de la ordenanza municipal sobre el régimen de fuera de ordenación.

3. En los supuestos anteriores, cualquier actuación urbanística que se pretenda precisará de la obtención de licencia urbanística, sin que resulte admisible la formalización de una declaración responsable para la actuación de que se trate.

4. En construcciones en las que haya sido acreditado fehacientemente por el interesado la existencia de infracciones urbanísticas prescritas, el Ayuntamiento, a instancia del mismo, emitirá resolución administrativa descriptiva de la situación asimilable al fuera de ordenación o la infracción prescrita para su inscripción en el Registro de la Propiedad, dejando constancia expresa en la misma de que las obras admisibles no incrementarán el valor del justiprecio en caso de expropiación.

TÍTULO III

Información urbanística

Art. 15. *Consulta urbanística.*—1. 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 sobre el procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. La consulta será contestada en el plazo máximo de un mes, salvo que requiera el informe preceptivo de otros servicios municipales, que deberá evacuarse en el plazo de diez días a partir de la fecha de recepción de la petición del mismo.

3. Cuando la consulta se refiera a la situación y/o condiciones urbanísticas de una determinada parcela, cuyo objeto, normalmente, es solicitar licencia de nueva construcción, el documento que se emita se denominará Informe Urbanístico.

4. Si se refiere al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector situados en nuevos desarrollos, el documento que se expida se denominará Cédula Urbanística.

5. La contestación de la consulta no exime de la correspondiente intervención administrativa en la modalidad que proceda mediante la obtención del título urbanístico habilitante correspondiente.

6. La información urbanística facilitada por el Ayuntamiento en contestación a una consulta tiene carácter informativo y contra la misma no cabe interponer recurso alguno.

Art. 16. *Cédula Urbanística e Informe Urbanístico.*—1. La Cédula Urbanística o el Informe Urbanístico se configuran como los documentos acreditativos del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, parcela o solar del término municipal, tanto si están edificadas como libres de edificación.

2. Las peticiones de Cédula Urbanística o Informe Urbanístico serán contestadas en el plazo de un mes desde la entrada de la solicitud en el Registro municipal. Dicha solicitud deberá contener, si son conocidos por el peticionario, los siguientes datos: ubicación, localización y referencia catastral; linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos: plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres y acompañarse de la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión planteada.

3. 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.

4. 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.

Art. 17. *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.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico municipal, en el que se señalan las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de un mes. El procedimiento se iniciará, previo abono de las exacciones municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud en impreso normalizado que deberá ir acompañada de:

- a) Plano de situación señalando la finca objeto de la licencia y plano a escala 1:2000 y plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se señalen la forma de la parcela, las fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal.
- b) Excepcionalmente, se podrá requerir el levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. Este levantamiento deberá representar las coordenadas UTM, en el sistema de referencia ETRS89, de la realidad de la finca. En tanto no se aporte este documento quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas

con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

5. Con objeto de fijar el límite de la parcela con espacios públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes (alineación exterior), será preceptiva la obtención de alineación oficial con carácter previo a la solicitud de licencia de obra o a la formalización de declaración responsable para edificaciones, así como para el cerramiento de solares cuando se pretendan en parcelas ubicadas en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 1 (Manzana Cerrada); Norma Zonal 4 (Manzana Cerrada Mixta Unifamiliar y Colectiva); Norma Zonal 5 – Grado 20 (Terciario Específico-Carretera de Fuencarral) y Norma Zonal 6 (Industria).

TÍTULO IV

Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Capítulo I

Régimen jurídico

Art. 18. *Títulos habilitantes. Clases y conceptos.*—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, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por:

- a) Licencia urbanística: 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, previa comprobación de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente.
- b) Declaración responsable urbanística: 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 exigida que así lo acredita, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones, durante el tiempo que se mantenga dicha actuación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de esta Administración.

3. No se podrán presentar declaraciones responsables ni solicitar licencias para ejecutar obras que supongan intervenciones parciales en un inmueble sobre el que se pretenda realizar una actuación de mayor envergadura, no siendo admisible el desglose de las mismas con objeto de obtener diferentes títulos habilitantes para cada parte de obra o actuación, salvo que se encuentre previamente autorizado por el Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en esta ordenanza.

Art. 19. *Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas.*—1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación y no podrán ser interrumpidas por un plazo superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, la no presentación, en el plazo de dos meses siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento, de declaración responsable del promotor junto con certificación suscrita por el técnico autor de dicho proyecto, en la que se haga constar que se ha elaborado y visado el proyecto de ejecución ajustado al básico, así como el resto de documentación necesaria para iniciar las obras, determinará el inicio de expediente de declaración de caducidad de dicha licencia.

3. Salvo causa no imputable al promotor, 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. En el supuesto de obras de nueva planta el plazo máximo de finalización de las obras será de tres años.

4. El funcionamiento de una actividad no podrá ser interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la misma.

Art. 20. *Ampliación de plazos de vigencia y prórroga de los títulos urbanísticos habilitantes.*—1. Se podrán conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos determinados para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que dicho título habilitante sea conforme con la ordenación urbanística vigente, en el momento de comunicarse la prórroga.

2. Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de finalización de las obras y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse prórroga por plazo adecuado.

Art. 21. *Procedimiento y efectos de la declaración de caducidad.*—1. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, conforme a la normativa del procedimiento administrativo común, el órgano competente municipal, de oficio o a instancia de cualquier persona, declarará la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos referidos anteriormente para cada uno de los distintos títulos habilitantes.

2. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor y las actuaciones que se realicen una vez declarada la misma, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes. Cuando las obras estuvieren iniciadas, resultará obligatorio levantar acta y aportarla en el Ayuntamiento, indicando la situación de las mismas y la necesidad o no de realizar actuaciones que las aseguren, así como la fase de ejecución y el presupuesto de la obra ejecutada.

3. La declaración de caducidad producirá los efectos fiscales pertinentes, dándose traslado de la correspondiente resolución municipal al departamento de Rentas y Exacciones.

Capítulo II

Régimen jurídico de las licencias

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Generales relativas a las licencias urbanísticas

Art. 22. *Órgano competente para la concesión de licencias urbanísticas.*—De conformidad con lo previsto en el artículo 127 apartados 1.e) y 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a la Junta de Gobierno Local u órgano municipal en que delegue dicha competencia.

Art. 23. *Objeto de la licencia urbanística.*—Es objeto de la licencia comprobar por parte de la Administración municipal, con carácter previo, que la actuación urbanística pretendida por los administrados se ajusta a la normativa aplicable. Para ello las solicitudes de licencias urbanísticas deberán ir acompañadas del correspondiente proyecto técnico o la documentación exigible según esta ordenanza.

Art. 24. *Naturaleza, contenido y efectos de la licencia urbanística.*—1. Se trata de un acto reglado de la Administración municipal que por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de un derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades. El otorgamiento de la licencia urbanística se ajustará, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley.

2. Su obtención, legítima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común, con sujeción obligatoria a las condiciones técnicas y jurídicas que se determinen y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

3. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

4. 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.

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

6. 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. En cuanto a la licencia de funcionamiento, su obtención no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

Art. 25. *Transmisión de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento de Alcobendas. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos.

2. La comunicación 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.

3. Para la transmisibilidad 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.

4. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos “intervivos” o “mortis causa” no modificarán la situación jurídica de los mismos, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos como en sus deberes urbanísticos.

5. En el supuesto de que la licencia hubiera obligado a su titular a la constitución de fianza o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la licencia constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente.

6. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y por la normativa estatal ambiental de aplicación, deberán ser obligatoriamente comunicados al Ayuntamiento en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión.

7. En el caso de actividades recreativas y de espectáculos públicos, quedará suspendida la transmisión de las licencias cuando exista procedimiento sancionador en curso, que dé lugar al cese o clausura de la actividad hasta que el mismo se resuelva.

Art. 26. *Coordinación de actuaciones.*—En los supuestos en que para realizar las actuaciones urbanísticas, además de la licencia urbanística se requiera la existencia de otro tipo de licencias o autorizaciones municipales, éstas se podrán tramitar conjuntamente e integrar en dicho título cuando para su adopción se hubieran tenido en cuenta el proyecto técnico o documentos específicos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos; a excepción de las autorizaciones para la utilización del dominio público que fuesen necesarias, así como las licencias para la tala y trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva, todas las cuales tendrán carácter independiente y se tramitarán por el área municipal competente.

SECCIÓN SEGUNDA

Régimen jurídico y alcance de las licencias urbanísticas

Art. 27. *Actos sometidos 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 a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo 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.
- 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.
- h) Las instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación del servicio cuando tengan impacto en espacios naturales protegidos, en el patrimonio histórico-artístico, en el uso privativo, ocupen bienes de dominio público, y, en todo caso, cuando se desarrollen sobre una superficie superior a 300 m².
- i) Las obras, instalaciones y funcionamiento de actividades y actuaciones, que se encuentren sometidas a algún procedimiento ambiental de los regulados en la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en la normativa estatal ambiental de aplicación, así como las incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid y normativa de desarrollo.

Art. 28. *Licencias urbanísticas otorgadas con proyecto básico.*—1. Cuando se haya obtenido licencia con arreglo a un proyecto básico, el inicio de las obras quedará supeditado a la presentación en el Ayuntamiento de una declaración responsable por parte del promotor de las obras, a la que se acompañará certificado suscrito por el técnico autor del proyecto básico en el cual se identifique el proyecto de ejecución que se ha elaborado, su fecha de visado en el colegio oficial, y se haga constar expresamente que el mismo se ajusta plenamente y desarrolla el proyecto básico autorizado con la licencia de construcción previamente otorgada.

2. La citada certificación deberá expresar:

- En su caso, que se ha confeccionado el Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación (ITC) y que el mismo ha sido aportado en el colegio oficial.
- El cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico previsto en la normativa reguladora, adjuntando documentación justificativa.
- La instalación de aislamientos térmicos suficientes y de sistemas que utilicen energías renovables para la disminución del consumo energético conforme a la normativa de aplicación, adjuntando documentación justificativa.

Junto con la precitada declaración responsable se deberá aportar igualmente:

- a) Hojas de las direcciones facultativas en las que conste la dirección de correo electrónico y teléfono de todas ellas.
- b) Justificación de constitución de la fianza de gestión de residuos u otras fianzas en su caso.
- c) Hoja resumen por capítulos del presupuesto de ejecución.
- d) Documentación descriptiva relativa a las condiciones de aislamiento acústico previstas en la normativa reguladora (CTE DB HR de protección contra el ruido).

- e) Documentación descriptiva relativa a la instalación de aislamientos térmicos suficientes para la disminución del consumo energético conforme a la normativa aplicable (CTE DB HE-0, HE 1, HE 2, HE 3, HE 4 y HE 5).

3. La declaración responsable referida precedentemente, junto con la certificación técnica, deberán ser presentadas en el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la fecha de notificación de la licencia previamente otorgada con proyecto básico.

4. Si existieran modificaciones en el proyecto de ejecución con respecto al básico, para el comienzo de las obras será preceptivo obtener, con anterioridad, la preceptiva licencia de modificación. En ambos casos el solicitante deberá ser siempre el titular de la licencia, de lo contrario deberá realizarse previamente el cambio de titularidad.

Art. 29. *Licencias urbanísticas y procedimientos de control ambiental.*—1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental, conforme a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y a la normativa estatal ambiental de aplicación, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada Ley.

2. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son resoluciones del órgano ambiental previas, de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas por el órgano sustantivo. En estos casos, el plazo legal para la resolución del procedimiento correspondiente quedará suspendido por el tiempo que medie entre la petición de la Declaración o el Informe y su recepción, incluido el período de información pública, sin que dicha suspensión pueda exceder de tres meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran adoptado dichas resoluciones se proseguirá el procedimiento.

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

4. En el caso de las actividades sometidas a procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal (Anexo V Ley 2/2002), el órgano ambiental competente será el que se establezca por la normativa interna de organización del Ayuntamiento de Alcobendas.

5. Cuando se produzca ampliación de actuaciones o actividades que, por aplicación de la legislación ambiental, impliquen sometimiento a algún procedimiento de control medioambiental previo, necesitarán de la tramitación del procedimiento que corresponda conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 30. *Licencia de funcionamiento.*—1. La licencia de funcionamiento tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, locales o instalaciones destinados a actividades y actuaciones que se encuentren sometidas a algún procedimiento ambiental de los regulados en la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en la normativa estatal ambiental de aplicación, así como las incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid y normativa de desarrollo.

2. Está sujeto a licencia de funcionamiento el ejercicio de dichas actividades y la puesta en marcha de todo equipamiento o elemento para el que se haya otorgado licencia de obra y/o instalación, incluyendo, en su caso, la primera ocupación.

Art. 31. *Licencia urbanística para ejecución de obras mediante programas por fases o proyectos parciales.*—1. Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

2. La solicitud de licencia se referirá a la totalidad de las obras en su conjunto con indicación de los plazos para la aprobación de los sucesivos proyectos parciales, programa de las distintas fases o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, así como el plazo de inicio y finalización de la ejecución de las obras. Para ello, será necesario que el proyecto principal incluya un presupuesto independiente de ejecución material de las obras para cada una de las fases o proyectos parciales.

3. La licencia autorizará el proyecto de obras de edificación y se otorgará a reserva de la integración sucesiva de los proyectos parciales, programas de fases o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, los cuales deberán ser objeto de aprobación posterior por el Ayuntamiento mediante la correspondiente resolución municipal. Dichas aprobaciones habilitarán para la realización material de

cada fase o proyecto parcial, a excepción del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones en el interior de los edificios, que deberá ser elaborado antes del inicio de las obras.

4. Se podrá presentar declaración responsable para la primera ocupación y funcionamiento para cada una de las fases o proyectos parciales de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que las obras objeto de primera ocupación y funcionamiento, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes y así se justifique por parte del promotor.
- b) Que en el momento de la presentación de la declaración responsable parcial de primera ocupación o utilización se estén cumpliendo, con respecto del resto de las obras previamente autorizadas, los plazos y las demás determinaciones que imponga la licencia de construcción y el resto de normativa aplicable.

5. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, se podrá exigir que el promotor constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las restantes obras.

Art. 32. Programa de autorización por partes autónomas de las obras y licencia definitiva.—1. Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras.

2. En este caso, junto con la solicitud de licencia 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, aportando documento gráfico en el que se describa el detalle de la división de cada una de las partes de la construcción que se pretende, con indicación de qué obras se realizarán en cada una de ellas.

3. Las autorizaciones parciales se aprobarán mediante la correspondiente resolución municipal, las cuales legitimarán la ejecución de las obras específicas a que se refieran y se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de licencia definitiva que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquellas.

4. La licencia definitiva comprenderá las obras referidas a cada una de las partes autónomas parcialmente autorizadas y la nueva construcción proyectada hasta la finalización de la totalidad de las obras proyectadas.

5. En este supuesto la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento será única para la totalidad de las obras e instalaciones.

6. Sin necesidad de establecer un programa de autorización por partes autónomas de la obra, previa solicitud del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrán autorizarse las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención si a juicio de los servicios técnicos municipales resultara previsible el futuro otorgamiento de la licencia municipal y siempre que estas actuaciones estén previstas en el proyecto técnico, debiéndose aportar, entre otra, la documentación exigible para la ejecución de la obra, así como la presentación de un estudio o, en su caso, un estudio básico de seguridad y salud, junto con el nombramiento de la dirección facultativa de las obras.

Art. 33. Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.—1. En los supuestos establecidos por la Ley, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Alcobendas, una vez extinguido el plazo indicado en su caso.

2. La provisionalidad de las obras o usos únicamente podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse, si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
- b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que ésta o aquella sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y total independencia de la voluntad del peticionario.

3. Consecuentemente, la licencia sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para el Ayuntamiento, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los servicios técnicos municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

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

Art. 34. *Actuaciones que requieren Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial previo a la licencia urbanística.*—Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, en los términos que establece normativa urbanística de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN TERCERA

Subsección Primera

Procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas

Art. 35. *Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa de visado.
- b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.
- c) 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.

2. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el promotor de una declaración responsable a la que se acompañe certificación técnica en la que se haga constar que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, de conformidad con lo previsto en esta ordenanza.

3. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud completa tenga entrada en el Registro municipal y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

4. El Ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación.

5. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

6. En los supuestos de sujeción a licencia urbanística, una vez solicitada ésta y transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado la misma, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

Art. 36. *Modificación de las licencias.*—1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas en la licencia, precisarán del otorgamiento de la preceptiva modificación de la licencia municipal inicialmente otorgada, salvo cuando se trate de variaciones de las especificaciones constructivas que, en todo caso, deberán ser justificadas documentalmente ante el Ayuntamiento con anterioridad a su finalización.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales que precisan de modificación de licencia las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a su posición u ocupación en la parcela, a la separación a linderos, alturas o patios, a su edificabilidad, al número de viviendas, oficinas u otras unidades funcionales, a su distribución interior, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

3. No se admitirán a trámite las modificaciones de licencias que se encuentren incurso en causas de caducidad como consecuencia de haber transcurrido el plazo de su vigencia.

SECCIÓN TERCERA

Subsección Segunda

Iniciación del Procedimiento

Art. 37. *Solicitud de licencia.*—1. Las solicitudes de licencia se efectuarán a través de los formularios establecidos por el Ayuntamiento al efecto, los cuales se encuentran a disposición de los interesados en la Sede Electrónica municipal, debiendo acompañar la correspondiente documentación.

2. A los efectos de tener por iniciado el procedimiento es requisito imprescindible justificar el abono de las exacciones municipales correspondientes y haber presentado, cuando proceda, el proyecto técnico visado y, en todo caso, toda la documentación completa de carácter esencial que se prevé en la presente ordenanza para cada tipo de actuación urbanística.

3. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la normativa reguladora del procedimiento administrativo común para la iniciación de los procedimientos en cuanto a identificación del interesado, que si actúa a través de representante deberá acreditar dicha representación; solicitud; lugar; fecha y firma; y órgano a quien se dirige, especificando, además, el número de teléfono y dirección de correo electrónico donde poder enviar aviso de las comunicaciones.

4. La solicitud podrá presentarse en la forma y registro enumerados en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Junto con dicha solicitud se deberá aportar el Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar y constituir la fianza que garantice la correcta gestión de los mismos.

5. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

6. Cuando el expediente deba someterse a información pública, la iniciación de dicho trámite se efectuará en el plazo de cinco días desde la entrega de la documentación completa, debiendo publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en el Tablón de Anuncios del órgano actuante. El plazo de información pública interrumpirá los plazos de cómputo para dictar resolución. Los gastos de la tasa por inserción en el Boletín Oficial referido, serán a cargo del interesado.

7. Quedarán sometidas a información pública las actividades que determina la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la normativa estatal ambiental de aplicación.

Art. 38. *Documentación.*—1. Con carácter general, para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística se deberán aportar los siguientes documentos:

- Hoja de Datos Básicos según el modelo facilitado por el Ayuntamiento, cumplimentada en su totalidad y firmada.
- Hoja de autoliquidación cumplimentada, facilitada por el Ayuntamiento, en la que conste justificación del abono de los tributos aplicables a la actuación que se solicita.
- Proyecto técnico cuando se solicite licencia para actuaciones urbanísticas cuya definición, entidad técnica o normativa sectorial requiera del mismo, siendo requisito indispensable su presentación para dicha tramitación que, en los casos reglamentariamente establecidos, deberá aportarse debidamente visado.
- Plano de emplazamiento a escala 1:2000, en papel o preferentemente en formato PDF o cualquier otro admisible en el Catálogo de Estándares de la Norma Técnica de Interoperabilidad, indicando la situación de la finca objeto de la solicitud de licencia.
- Memoria descriptiva y justificativa de las actuaciones que se pretenden con indicación de la duración prevista de las obras.
- Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones a escala 1:100, en papel o preferentemente en formato PDF o cualquier otro admisible en el Catálogo de Estándares de la Norma Técnica de Interoperabilidad, detallando por separado el estado actual y el proyectado.
- Presupuesto detallado por capítulos incluyendo materiales y mano de obra a precios de mercado.
- Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición que se prevea generar y justificación del depósito de la fianza para su correcta gestión.

2. En los supuestos singularmente relacionados en los Anexos de esta ordenanza se deberá presentar, según el tipo de actuación solicitada, junto con la solicitud de licencia, la documentación específica que se indica en cada caso.

3. 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 y de la normativa estatal ambiental de aplicación, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en las citadas normas para poder realizar la Declaración de Impacto Ambiental o el Informe de Evaluación Ambiental.

4. Cuando se trate de obras de nueva edificación y urbanización simultánea, por el promotor, se 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 u obra. La justificación de haber constituido la garantía exigida será condición indispensable para el inicio de las obras autorizadas.

5. En la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia se harán constar la totalidad de las actuaciones proyectadas, no siendo admisible el desglose de las mismas con objeto de obtener diferentes licencias para cada parte de obra o actuación, salvo en los supuestos específicamente previstos en esta ordenanza sobre las autorizaciones por fases o por partes autónomas de las obras.

6. En las edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en situación urbanística de fuera de ordenación, debido a la existencia de infracciones urbanísticas prescritas; en la documentación que se aporte junto con la solicitud de licencia deberá detallarse:

- a) El estado inicial del inmueble conforme a la licencia de construcción original.
- b) Descripción de las infracciones urbanísticas prescritas.
- c) Acreditación fehaciente de la existencia de dicha prescripción.
- d) Cuadro comparativo de superficies.

7. En las actuaciones en que se requiera la autorización de servidumbres aeronáuticas por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), se deberá acompañar el

formulario oficial de solicitud para la emisión del correspondiente informe municipal y su remisión a dicha Agencia a efectos de la preceptiva autorización.

8. Con anterioridad a la petición de licencia, los interesados también podrán solicitar que por parte del Ayuntamiento se solicite a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea la autorización de servidumbres aeronáuticas para una actuación concreta, mediante la presentación del correspondiente formulario al objeto de su incorporación a la futura solicitud de licencia o su inclusión en el correspondiente expediente municipal de licencia si ya se encontrara solicitada y en trámite.

Art. 39. *Subsanación y mejora de la solicitud.*—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 expresa 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 normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

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 procedimiento dispondrá de diez días, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

3. Finalizado el plazo de diez días de mejora y subsanación de la solicitud señalado anteriormente, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá a dictar resolución de desistimiento, conforme a la normativa del procedimiento administrativo común. En el caso de que la solicitud tuviera por objeto la legalización del ejercicio de una actividad, de una instalación o de unas obras previamente iniciadas o ejecutadas sin licencia o, en su caso, sin ajustarse a la otorgada, tendrá como consecuencia la resolución denegatoria de la licencia de legalización. En ambos casos se dará traslado al departamento de Rentas y Exacciones a los efectos fiscales que pudieran derivarse.

4. En el caso de solicitud de licencia de funcionamiento, cuando la documentación estuviese incompleta se notificará al interesado para que la complete en el plazo de diez días, procediéndose al archivo de las actuaciones, previa resolución, en el caso de que, transcurrido dicho plazo, el interesado siguiese sin completar la documentación.

5. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá copia del proyecto a los órganos municipales que deban dictaminar sobre la solicitud de la licencia y no dependan del competente para su resolución.

6. En los casos que proceda, la falta de presentación de la documentación a efectos de la actualización catastral en los plazos establecidos por la normativa vigente, originará directamente la incoación del procedimiento sancionador e inspector catastral.

SECCIÓN TERCERA

Subsección tercera

Instrucción del procedimiento

Art. 40. *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 el carácter vinculante de dicho informe para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá suspender el plazo de los trámites sucesivos.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma 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. Conforme determina la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid, el plazo máximo de suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, se proseguirá el procedimiento.

3. En el caso de solicitudes para actuaciones sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, la documentación completa será remitida al departamento municipal correspondiente para la tramitación de dicho procedimiento.

4. En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, se remitirá a la Comunidad de Madrid la documentación ambiental correspondiente y se suspenderá el otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.

5. Aquellas actividades e instalaciones incluidas en los Anexos de la normativa estatal ambiental de aplicación serán valoradas, con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal, por los servicios técnicos del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

6. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

7. En el caso de la licencia de funcionamiento, se emitirá informe previa visita de comprobación de los técnicos municipales a la actividad.

Art. 41. Informe técnico inmediato.—1. El informe técnico inmediato se establece en el marco del procedimiento de concesión de licencias urbanísticas para actos de edificación de nueva planta.

2. Cuando las solicitudes de licencias urbanísticas sean formalizadas en el documento normalizado de “Licencia con Informe Técnico Inmediato”, consignando todos los datos señalados en dicho documento, y, además, se cumplan todos los requisitos documentales y técnicos exigidos por esta ordenanza y por el resto de legislación aplicable; en el plazo máximo de siete días desde la fecha de su presentación, los servicios técnicos municipales concertarán una cita con el Técnico redactor del Proyecto al objeto de emitir informe técnico y el correspondiente informe jurídico junto con la propuesta de resolución de la solicitud formulada.

3. Las solicitudes realizadas en el impreso de solicitud de “Licencia con Informe Técnico Inmediato” que no cumplan los requisitos del párrafo anterior se tramitarán de acuerdo con el procedimiento general previsto en esta ordenanza.

4. Por esta modalidad no se tramitará ninguna solicitud de licencia de legalización de obras ya iniciadas o terminadas.

Art. 42. Requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo.—1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá suspenderse por una sola vez, con carácter previo a la propuesta de resolución, mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo y, en su caso, mejora, por parte del interesado cuando del contenido de los informes técnicos resultasen deficiencias subsanables, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2. El requerimiento será único, se notificará al interesado dentro del mes siguiente a la presentación y deberá precisar las deficiencias detectadas, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento en caso de no cumplirse en debida y suficiente forma. En el caso de la licencia de funcionamiento, el plazo de subsanación de deficiencias será de quince días.

3. Si el solicitante no contesta, sin más trámite, se procederá a declarar la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el órgano competente, con los efectos fiscales procedentes, a cuyo propósito se dará traslado al departamento de Rentas y Exacciones.

4. Excepcionalmente, si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto, interrumpiéndose el plazo de resolución del expediente. Dicha aclaración deberá ser atendida en el plazo improrrogable de quince días naturales, y si finalmente persiste el incumplimiento se procederá a la resolución de dicho expediente.

5. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 43. Nueva solicitud de licencia referida a las mismas actuaciones de un expediente finalizado por causas imputables al solicitante.—1. Declarado el desistimiento de una solicitud de licencia o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento mediante resolución municipal, debido a que el peticionario no hubiese subsanado en el plazo legalmente establecido las deficiencias señaladas por la Administración, se podrá solicitar

nueva licencia aportando la documentación completa o solicitando la incorporación al nuevo expediente de la que obrase en el expediente finalizado.

2. En nueva solicitud, que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta ordenanza, si no hubieren transcurrido más de seis meses desde la fecha de notificación de finalización del expediente, el interesado podrá remitirse a dicho expediente ya terminado respecto de la documentación válida que conste en aquel, siempre y cuando la misma se ajuste a la normativa en vigor en el momento de la nueva solicitud; aportando también la elaborada de nuevo o subsanada para completar lo exigido por la normativa de aplicación.

3. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación, régimen de tramitación y normativas urbanística y fiscal aplicables.

SECCIÓN TERCERA

Subsección cuarta

Resolución del procedimiento

Art. 44. *Resolución expresa 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, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente. A los efectos del cómputo de dicho plazo, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro municipal.

3. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, y a la misma se acompañará, en su caso, la correspondiente a la liquidación de las exacciones fiscales procedente.

Art. 45. *Régimen jurídico del silencio administrativo.*—1. En los actos de uso del suelo, construcción, edificación sometidos a licencia urbanística, transcurrido el plazo máximo de resolución expresa de tres meses sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación estatal.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento y con carácter previo a la licencia, autorizaciones de otras Administraciones o informes preceptivos y vinculantes, el plazo para otorgar licencia se entenderá suspendido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

3. Aun transcurridos los plazos de silencio administrativo, la Administración municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en los supuestos del artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Capítulo III

Régimen jurídico de las declaraciones responsables

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Generales relativas a las declaraciones responsables

Art. 46. *Concepto de declaración responsable.*—1. La declaración responsable es el documento suscrito por la persona interesada, en el cual ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, ante la Administración, que una determinada actuación urbanística que se declara, y se pretende ejecutar, cumple con los requisitos exigidos en esta ordenanza y en el resto de la normativa vigente aplicable y que dispone de la documentación exigida que así lo acredita y que se obliga a ponerla a disposición del Ayuntamiento en el momento que se lo

requiera, comprometiéndose a mantener su cumplimiento durante el tiempo que se mantenga dicha actuación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de esta Administración.

2. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

Art. 47. *Naturaleza, objeto y efectos de la declaración responsable.*—1. La declaración responsable tiene la naturaleza de acto de manifestación de la voluntad y su presentación ante la Administración se produce en cumplimiento de los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico con efectos habilitantes para el ejercicio de la actuación urbanística pretendida, desde el mismo momento que se produce su formalización ante el Ayuntamiento por parte del interesado-promotor, siempre y cuando su contenido y objeto sea conforme a la legalidad urbanística y sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección tanto de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración presentada.

2. 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.

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

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

5. La presentación de la declaración responsable de primera ocupación, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa urbanística aplicable, habilita la ocupación de las edificaciones y la puesta en uso de sus instalaciones, sin perjuicio de la verificación por parte del Ayuntamiento de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y título habilitante correspondiente, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las exigencias de su destino específico.

Art. 48. *Transmisión de las declaraciones responsables.*—1. Las declaraciones responsables pueden ser transmitidas por sus titulares, subrogándose el adquirente en la situación jurídica del transmitente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la declaración responsable ni de sus efectos.

2. La transmisión de la declaración responsable deberá ser comunicada al Ayuntamiento, mediante documento que deberá estar suscrito conjuntamente por ambas partes. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos.

3. En los supuestos de que el ejercicio de una actuación y/o actividad declarada pase a desarrollarse por una nueva persona, se hará constar que se mantienen las condiciones en las que se venía desarrollando la actividad, junto con la conformidad del anterior responsable, o documento del que se infiera la misma.

4. La comunicación 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.

5. El nuevo titular se subrogará en los derechos y deberes del anterior y será igualmente responsable de la veracidad de los datos en su momento declarados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión.

6. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. El cambio de titularidad no modificará 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 éste hubiera acordado con el Ayuntamiento.

Art. 49. *Modelo de declaración responsable urbanística y su contenido.*—1. Conforme a lo previsto en la normativa del procedimiento administrativo común, el Ayuntamiento elaborará y aprobará formularios normalizados de declaración responsable urbanística manteniendo su actualización permanentemente. Los mismos serán de uso obligatorio y se pondrán a disposición de los interesados en la Sede Electrónica municipal junto con los contenidos informativos correspondientes sobre la documentación esencial que resulta necesario presentar en cada supuesto.

2. El documento de declaración responsable urbanística deberá contener:
 - a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado. El documento deberá estar suscrito por el promotor de la actuación, en su caso acreditando la representación, y se deberá identificar a los técnicos intervinientes cuando proceda.
 - b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación mediante indicación de la referencia catastral.
 - c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, 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 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; de igual forma, deberá manifestarse por el interesado que está en posesión de la documentación que acredite el cumplimiento de dicha normativa.
 - 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, así como la fecha prevista de inicio y finalización de las obras y/o actividades.
 - e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras administraciones que, en su caso, fueran exigibles.
 - f) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable. No será necesario presentar documentos que se encuentren en poder del Ayuntamiento o hayan sido elaborados por el mismo, sin perjuicio de su identificación, así como la de los expedientes o procedimientos en que se encuentren incluidos.
 - g) Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la declaración responsable en función de la actuación declarada, así como la presentación de los avales o garantías previstos por la normativa.

SECCIÓN SEGUNDA

Régimen jurídico de las declaraciones responsables urbanísticas

Art. 50. *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, necesitados de título urbanístico habilitante que no requieran licencia de conformidad con lo dispuesto en la presente ordenanza, 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, como por ejemplo piscinas individuales, cobertizos, cocheras y garajes privados, pérgolas, aparcamientos en superficie, invernaderos, construcciones auxiliares afectos al proceso edificatorio, etc.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes, conformes con la ordenación urbanística, 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, siempre que las obras se encuentren terminadas y se ajusten a la declaración responsable o a la licencia en las que se amparó la ejecución de las obras o instalaciones. Estarán sujetas a primera ocupación las edificaciones destinadas a uso residencial de vivienda resultantes de obras de nueva edificación; de reestructuración total; de ampliación, reforma o modificación sustancial; y los cambios de uso de local a vivienda. No obstante, la puesta en uso de las instalaciones y ejercicio de las actividades reguladas por la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y las sometidas a alguno de los procedimientos ambientales de los regulados en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en la normativa estatal ambiental, quedarán sujetas a la

previa obtención de licencia de funcionamiento, que en su caso, contendrá la primera ocupación.

- d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) La realización de obras y el ejercicio de actividades comerciales y servicios sujetos al ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, conforme a lo siguiente:
 - 1. Implantación, modificación y ejercicio de las actividades comerciales minoristas, de servicios y las que se realicen en oficinas, incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, con la ejecución de cualquier tipo de obras, incluso las que precisen de un proyecto de obras de edificación de acuerdo con la normativa de ordenación de la edificación, o no necesitadas del mismo.
 - 2. La instalación, implantación o modificación de las actividades comerciales que exijan algún procedimiento de evaluación ambiental, cuando se haya llevado a cabo dicha evaluación y se acredite tal circunstancia por el interesado. Dicha declaración legitimará la realización de las obras; la implantación de las instalaciones; así como el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de haber obtenido, en su caso, otro tipo de autorizaciones sectoriales necesarias.
 - 3. El ejercicio de las actividades no incluidas en el punto anterior y recogidas en el ámbito de aplicación de Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, así como cualquier otro tipo de actividad, siempre que no se encuentre sometida a alguno de los procedimientos ambientales de los regulados en la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en la normativa estatal ambiental de aplicación, ni incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid y normativa de desarrollo, y, en todo caso, cuando no precisen de la realización de obras que requieran de un proyecto de obras de edificación de conformidad con la normativa estatal de ordenación de la edificación. Dicha declaración legitimará la realización de las obras, excepto si se tratase de obras precisadas de proyecto de edificación, la implantación de las instalaciones, así como el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de haber obtenido, en su caso, otro tipo de autorizaciones sectoriales necesarias.
- f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares, incluidos los cerramientos a vía pública o modificación de los existentes conforme a las alineaciones oficiales. La alineación oficial se tramitará por el procedimiento establecido en esta ordenanza.
- 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, en cuyo caso se someterán a licencia urbanística.
- j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- 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) La implantación temporal de grúas torre.
- ñ) La instalación de andamios, descuelgue vertical, plataformas elevadoras y otros elementos auxiliares para la construcción, cuya instalación, mantenimiento y desmontaje se sujetará a las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo. Cuando ocupen el dominio público municipal, a la declaración responsable se deberá incorporar obligatoriamente la previa y preceptiva licencia municipal que autorice dicha ocupación.

- o) Instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación del servicio cuando ocupen una superficie inferior a 300 m² y no tengan impacto en espacios naturales protegidos, en el patrimonio histórico-artístico, en el uso privativo, ni ocupen bienes de dominio público.
- p) Cerramiento lateral y frontal de terrazas que se encuentren previamente cubiertas según el proyecto de construcción autorizado por el Ayuntamiento.
- q) Instalación de toldos de brazos extensibles que se pliegan hacia la pared.
- r) Manifestación de elaboración del proyecto de ejecución en los supuestos de obtención de licencia de construcción mediante un proyecto básico para poder iniciar las obras, indicando expresamente que el proyecto de ejecución ha sido visado y desarrolla y se ajusta al básico.
- s) Instalación de sistemas de captación de energías renovables: paneles fotovoltaicos y placas solares en edificios, así como para la captación de energía mediante sistemas de geotermia o aerotermia.
- t) Sondeos para la captación de aguas subterráneas.
- u) Obras de jardinería y pavimentación en parcelas privadas sujetas a la obligación de conservación de monte, así como cuando se pretendan en zona de retranqueo donde no se podrá alterar la topografía original del terreno.
- v) Supresión de barreras arquitectónicas o colocación de ascensores cuando no afecten a elementos estructurales (rampas fijas, plataformas elevadoras verticales e inclinadas salvaescaleras).

SECCIÓN TERCERA

Intervención y control administrativos

Procedimiento de tramitación para la comprobación de las declaraciones responsables

Art. 51. *Presentación de las declaraciones responsables.*—1. La declaración responsable se presentará por el promotor de la actuación (debidamente identificado) o su representante (debidamente acreditado mediante título de representación), a través de los formularios establecidos por el Ayuntamiento al efecto, los cuales se encuentran a disposición de los interesados en la Sede Electrónica municipal.

2. Son requisitos esenciales de tipo formal, que deben ser observados para la presentación de la declaración responsable:

- i) Utilizar el formulario establecido al efecto para cada tipo de actuación urbanística.
- ii) Adjuntar la documentación exigida por la presente ordenanza respecto de la actuación urbanística que se pretenda.
- iii) Justificar el abono de las exacciones municipales correspondientes, así como la presentación de la fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos a generar.

3. La presentación de la declaración responsable no exime a su titular del cumplimiento de las restantes ordenanzas municipales y normativas sectoriales que sean de aplicación, ni de la obligación de obtener previamente cuantas autorizaciones, permisos, licencias, o de formalizar otras declaraciones responsables o comunicaciones que exijan las diferentes disposiciones legales o reglamentarias ajenas al ámbito de la presente ordenanza, con objeto de poder iniciar la obra o actuación urbanística pretendida. En cualquier caso las condiciones técnicas mínimas a cumplir serán las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, ordenanzas municipales, Código Técnico de la Edificación, Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, normativa de accesibilidad, normativa sanitaria y demás reglamentos y disposiciones legales que le sean de aplicación.

4. En las actuaciones en que se requiera la autorización de servidumbres aeronáuticas por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), la misma deberá ser aportada ante el Ayuntamiento junto con el documento de declaración responsable, dado que su obtención resulta exigible con carácter previo a la presentación de dicha declaración responsable y al inicio de la actuación urbanística.

Art. 52. *Subsanación y mejora de la declaración responsable.*—1. En el instante de la presentación de la declaración responsable, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán, en primer lugar, que la misma se presenta en el formulario oficial, junto con el abono de las exacciones municipales correspondientes; que los datos no contienen errores, omisiones o irregularidades; la veracidad y la suficiencia de los docu-

mentos administrativos aportados; así como el cumplimiento del resto de los requisitos formales exigidos. De apreciarse deficiencias, se advertirá que la declaración responsable no surte efectos y en ese mismo momento se procederá a requerir al interesado su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la misma devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de la misma.

2. Si por cualquier circunstancia, el requerimiento de subsanación y mejora de la documentación a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la declaración responsable, el departamento encargado de su tramitación lo efectuará posteriormente, con indicación de las consecuencias de su falta de subsanación.

3. La no subsanación de las deficiencias determinará la ineficacia de la declaración responsable con la prohibición de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, procediendo a emitirse resolución municipal en este sentido, con los efectos fiscales procedentes, a cuyo propósito se dará traslado al departamento de Rentas y Exacciones. En estos casos la declaración responsable no resulta válida ni produce efecto alguno, debiendo cesar inmediatamente la actuación urbanística, adoptándose por el Ayuntamiento las medidas de protección de la legalidad urbanística que procedan.

*Art. 53. Verificación técnica de comprobación de ajuste de la actuación declarada a la normativa aplicable y emisión de informe.—*1. Los servicios técnicos municipales comprobarán la documentación aportada a fin de determinar si la misma está completa y se acredita suficientemente el cumplimiento de los requisitos exigibles para la actuación urbanística de que se trate. Dichas actuaciones de comprobación no son requisito necesario para el inicio de la actuación pretendida por parte del interesado, sin perjuicio de la obligación para el mismo de asumir las consecuencias legales derivadas del control municipal correspondiente.

2. En el caso de que la documentación técnica o la declaración responsable resulten incompletas para habilitar la actuación pretendida o si la misma no se ajusta a la normativa aplicable, siempre y cuando se trate de deficiencias no esenciales susceptibles de subsanar, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, efectúe las correcciones, ampliaciones, o presente la documentación necesarias. Dicho requerimiento será único y en el mismo se deberán precisar las deficiencias detectadas, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación, con advertencia expresa de que la falta de contestación determinará la no conformidad de la declaración responsable y la imposibilidad de realizar la actuación pretendida.

3. De apreciarse incumplimientos en materia urbanística o deficiencias de carácter esencial, no susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, se informará desfavorablemente la declaración responsable a efectos de dictar resolución de no conformidad de la misma por parte del órgano municipal competente.

4. El informe técnico de verificación de las declaraciones responsables de primera ocupación se realizará previa visita de inspección a las obras terminadas, puesto que resulta necesario comprobar el ajuste de las mismas al título habilitante y documentación que amparó su ejecución.

*Art. 54. Presentación de nueva declaración responsable referida a la misma actuación contemplada en otra no admitida por causas imputables al interesado.—*Las declaraciones responsables archivadas por no haber sido subsanadas las deficiencias notificadas podrán ser objeto de nueva presentación si no hubieren transcurrido más de seis meses desde la fecha de archivo del expediente administrativo y tampoco se hubieran iniciado o terminado las actuaciones, debiendo abonar las exacciones municipales correspondientes. El interesado podrá remitirse al expediente ya terminado respecto de la documentación válida que conste en aquel, siempre y cuando la misma se ajuste a la normativa en vigor en el momento de la presentación de la nueva declaración responsable; aportando también la redactada de nuevo o subsanada para completar lo exigido por la normativa de aplicación. En todo caso, esta actuación se considera como nueva a los efectos de la aplicación del ordenamiento urbanístico y fiscal.

*Art. 55. Órgano competente para resolver sobre la conformidad de las declaraciones responsables.—*La resolución de los actos de comprobación, control e inspección de las declaraciones responsables, corresponden al alcalde u órgano municipal en que delegue dicha competencia, de acuerdo con lo previsto en el Título V “Disciplina Urbanística” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 56. Resolución del procedimiento de comprobación de la declaración responsable.—Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento conforme a lo siguiente:

- Acto de conformidad: Si el resultado de la comprobación técnica es favorable porque la documentación aportada y la actuación declarada se ajustan a la normativa aplicable, por el órgano municipal competente se emitirá resolución de conformidad de la declaración responsable. Dicha resolución se notificará al interesado indicando, en su caso, las condiciones, requisitos o medidas correctoras que la actuación precisa para ajustarse al ordenamiento en vigor.
- Acto de no conformidad: Por el órgano municipal competente se emitirá resolución de no conformidad de la declaración responsable cuando la documentación aportada y/o la actuación pretendida no se ajusten a la normativa aplicable por apreciarse incumplimientos o deficiencias de carácter esencial no susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, no pudiendo realizar la actuación urbanística pretendida, procediéndose a adoptar por el Ayuntamiento las medidas de protección de la legalidad urbanística que resulten procedentes.

Art. 57. Plazo de resolución del procedimiento de comprobación.—1. El plazo máximo para realizar la comprobación de conformidad de la declaración responsable con la normativa vigente y emitir, cuando ello fuere necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación, la correspondiente resolución municipal al respecto, será de tres meses desde la presentación de la misma, o en su caso, desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales.

2. No obstante, las facultades de comprobación, inspección y control municipal persisten durante el tiempo inherente a su ejercicio o el tiempo de ejecución de la actuación y en todo momento, mientras no haya transcurrido el plazo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

Art. 58. Obligación de comunicación de las modificaciones de datos declarados.—1. Cualquier hecho que suponga modificación de alguno de los datos incluidos en una declaración responsable presentada ante el Ayuntamiento deberá ser comunicado por el interesado en un plazo no superior a diez días, a contar desde la fecha en la que se produzca el hecho.

2. La comunicación de las modificaciones se formalizará mediante la presentación de una declaración responsable complementaria de la primera.

Art. 59. Reglas aplicables a las actuaciones declaradas no conformes con la ordenación urbanística o no declaradas y sus consecuencias.—1. La presentación de una declaración responsable habilita para el inicio de la actuación urbanística pretendida y declarada, sin que precise de la resolución del procedimiento municipal de comprobación de dicha documentación, pero ello no prejuzga en modo alguno el efectivo ajuste de la actuación a la normativa aplicable, ni limita el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección y, en general, de control de legalidad que el ordenamiento jurídico atribuye a la Administración.

2. La declaración municipal de no conformidad de una actuación sometida a declaración responsable implica la inexistencia de habilitación para la actuación urbanística declarada y deriva en la imposibilidad inmediata de poder iniciar o continuar la misma, o el cese de la ocupación o utilización en su caso.

3. En las resoluciones en las que se determine por el Ayuntamiento la no conformidad de la actuaciones urbanísticas declaradas, se procederá a advertir de la imposibilidad de iniciar o continuar dichas actuaciones y, previo trámite de audiencia al interesado por el plazo de diez días, a dictar resolución definitiva en la cual se vendrá a disponer de forma debidamente motivada la inexistencia de habilitación para las actuaciones declaradas, pudiendo determinar igualmente la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un período máximo de un año y sin perjuicio de las responsabilidades penales o civiles a que hubiere lugar.

4. En el caso anterior, igualmente se procederá a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística que procedan para restaurar el orden jurídico infringido y, en su caso, para la reposición de la realidad física alterada, así como a la exigencia de res-

ponsabilidad sancionadora, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid.

5. En el caso de las declaraciones responsables de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen establecido en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que, en la resolución de no conformidad de la declaración responsable también se adoptarán las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización de las edificaciones, y se realizará comunicación al Registro de la Propiedad a los efectos de su constancia y protección de terceros de buena fe.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo IV

Actos no sujetos a título habilitante urbanístico

Art. 60. *Actos no sujetos a título habilitante.*—No se exigirá la obtención de licencia ni la presentación de declaración responsable en los siguientes supuestos:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la ocupación de la vía pública y garantizar debidamente la correcta gestión de los residuos a generar, de conformidad con la normativa aplicable.
- 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, así como poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización y garantizar debidamente la correcta gestión de los residuos a generar.
- e) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización y garantizar debidamente la gestión de los residuos de la demolición.
- f) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de Alcobendas en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los efectos de título urbanístico habilitante, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- g) Las obras o actuaciones urbanísticas de mínima 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, no se encuentran sujetas a título urbanístico habilitante, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la ocupación de la vía pública y garantizar debidamente la correcta gestión de los residuos a generar, para lo cual se deberá dar cuenta al Ayuntamiento y aportar el correspondiente estudio simplificado a efectos del cálculo y constitución de dicha fianza, sin que puedan ser llevadas a cabo hasta que no se constituya de forma adecuada la citada fianza.
- h) Los quioscos para venta de prensa, revistas, publicaciones, chicherías, flores y otros de naturaleza análoga situados en los espacios de uso público de la ciudad, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente autorización de ocupación del dominio público.
- i) La venta en los puestos del mercadillo municipal, regulada en la ordenanza municipal correspondiente.

- j) Los puestos, barracas, casetas o atracciones instaladas en los espacios abiertos con motivo de fiestas tradicionales del municipio o eventos en la vía pública, que se ajustarán, en su caso, a lo establecido en las normas específicas.
- k) Las sedes administrativas de las entidades sin ánimo de lucro, las organizaciones no gubernamentales, los partidos políticos, sindicatos y asociaciones declaradas de interés público; siempre que en las mismas no se desarrolle ningún otro tipo de actividad distinta a la de oficina administrativa, tales como cafeterías, bares, espacios lúdicos, etc.

TÍTULO V

Regimen de protección de la legalidad urbanística municipal

Capítulo I

Inspección y control

Art. 61. *Objeto y Potestades Administrativas.*—1. El presente título tiene por objeto regular la inspección y control urbanístico de los actos de construcción, edificación, usos del suelo y la implantación y ejercicio de actividades, mediante la comprobación de la adecuación de los mismos a lo dispuesto en esta ordenanza y demás normativa de aplicación.

2. En especial, la inspección velará por el cumplimiento de la ordenación urbanística y demás normas sectoriales de aplicación, vigilando y comprobando la realización material de las obras, así como la implantación y desarrollo de las actividades.

3. Las potestades de la Administración municipal en el marco de las actuaciones de inspección y control de la legalidad urbanística son las siguientes:

- a) Comprobación previa a la puesta en uso de las obras e instalaciones, al objeto de verificar si su ejecución se ha efectuado conforme al proyecto presentado y, en su caso, condiciones establecidas los correspondientes títulos urbanísticos habilitantes, así como que se encuentren debidamente terminadas y aptas según las exigencias urbanísticas de su destino específico.
- b) Cualquier otro tipo de comprobaciones relativas al cumplimiento de la legalidad urbanística que afecte a los actos sujetos a habilitación urbanística municipal.
- c) Adopción de medidas para el restablecimiento y aseguramiento de la legalidad.
- d) Tramitación de las actas de denuncia que se levanten o de los informes que se emitan por los agentes de la autoridad o por los funcionarios habilitados sobre hechos o conductas susceptibles de constituir infracción.
- e) Comprobación y, en su caso, tramitación de las denuncias que por incumplimientos susceptibles de constituir infracción se presenten por los ciudadanos.
- f) Aplicación de medidas provisionales y sancionadoras para las actuaciones u omisiones susceptibles de constituir infracción.

Art. 62. *Unidades Administrativas de Control e Inspección.*—1. Las funciones de policía e inspección para el control de los actos de construcción, edificación, usos del suelo y de implantación y ejercicio de actividades se desarrollarán por los servicios técnicos municipales, integrados por funcionarios con la especialización técnica requerida para cada supuesto, por el Servicio de Inspección municipal y, en su caso, por los Agentes de la Policía Local, y tendrán la consideración de agentes de la autoridad, disfrutando como tales de la protección y facultades que a éstos les dispensa la normativa vigente.

2. Los funcionarios actuantes en las visitas de inspección y comprobación podrán acceder en todo momento a las obras, inmuebles, instalaciones y establecimientos sometidos a los requisitos de la presente ordenanza, al objeto de:

- a) Requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la ordenación urbanística y a su ejecución.
- b) Comprobar la adecuación de los actos de edificación, construcción, usos del suelo, implantación y ejercicio de actividades a la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como a las condiciones estipuladas en el correspondiente título urbanístico municipal habilitante para llevar a cabo dichas actuaciones urbanísticas.

Art. 63. *Actas de inspección e informes técnicos de comprobación.*—1. Los resultados de las inspecciones y comprobaciones se recogerán en informes y/o actas, que tendrán la consideración de documento público y valor probatorio en los procedimientos de

protección de legalidad urbanística y sancionadores, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus respectivos derechos o intereses puedan aportar los propios administrados.

2. Las actas e informes de inspección estarán sometidas a las disposiciones que al efecto se estipulan en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en la normativa estatal ambiental de aplicación y en la Ley 17/1997, de 7 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

3. En todo caso, las actas de inspección y los informes de comprobación tendrán el siguiente contenido mínimo:

- Lugar y fecha de la formalización.
- Identificación del funcionario municipal actuante.
- En su caso, nombre, apellidos, número de identificación fiscal o documento equivalente y firma, del promotor de las obras o titular de la actividad o de las personas con las que se entiendan las actuaciones y el carácter o representación con que intervienen en las mismas.
- Descripción de las actuaciones practicadas, del estado en que se encuentran las obras y construcciones, así como los usos y actividades que se estén desarrollando y de las instalaciones que forman parte de las mismas, y todas aquellas circunstancias y hechos que se consideren relevantes para las decisiones que se hayan de adoptar con posterioridad.
- Incumplimientos de la normativa aplicable que se hayan detectado.
- Manifestaciones del interesado cuando se produzcan.
- Firma del funcionario municipal actuante.

Art. 64. Obligaciones de los titulares de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.—Los titulares de actividades y promotores de las obras están obligados a facilitar a la Administración municipal las actuaciones de inspección y control. En particular están obligados a:

1. Permitir y facilitar el acceso de los inspectores, técnicos municipales y agentes de la Policía Local, tanto a los inmuebles dónde se efectúe la actuación como a los elementos de las instalaciones de todo tipo que formen parte de una actividad.
2. Permitir y facilitar el montaje de equipos e instrumentos que sean precisos para efectuar las labores de control que sea necesario realizar.
3. Poner a disposición de los funcionarios municipales actuantes la información, documentación, equipos y demás elementos necesarios para realizar las labores de control.

Art. 65. Control de la ejecución de las obras, implantación y ejercicio de actividades.—1. Deberá ser comunicada por sus titulares la fecha de inicio de las obras de edificación que precisen de proyecto técnico, sujetas a previa licencia de obras, licencia única de obras e instalación de actividades, o al régimen de declaración responsable para obras y/o implantación o modificación de actividades, a los efectos del control del cumplimiento de los plazos de ejecución establecidos en esta ordenanza. Igualmente, deberá ser comunicada al Ayuntamiento la finalización de las obras, conforme a las siguientes reglas:

- a) Para la utilización de las obras destinadas a uso residencial, será precisa la obtención de título habilitante de primera ocupación, mediante la formalización de la correspondiente declaración responsable, así como el cumplimiento de la ordenación urbanística y de las condiciones de la licencia en que se amparó la ejecución de las obras.
- b) Obras cuyo objeto sea la implantación de actividades sometidas a la concesión de licencia única de obras e instalación. El titular deberá formalizar la correspondiente solicitud adjuntando la documentación establecida en esta ordenanza, para la tramitación y concesión de la licencia única de obras e instalación y la primera ocupación y funcionamiento.
- c) Obras que tengan por objeto la implantación y ejercicio de actividades no recogidas en los supuestos anteriores, que hayan precisado de un proyecto de obras de edificación de acuerdo con la normativa de ordenación de la edificación, y para las que se haya obtenido título habilitante mediante la formalización de una declaración responsable, precisarán de la correspondiente declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.

- d) El resto de las obras que tengan por objeto la implantación y ejercicio de actividades no recogidas en los supuestos anteriores, y para las que se haya formulado una declaración responsable, deberán realizar comunicación expresa de finalización, aportando, en su caso, el certificado final de obras y/o instalaciones, además de la documentación relacionada en esta ordenanza para cada tipo de obra o actividad.
2. Conforme a lo establecido en la presente ordenanza, los titulares de las actividades sometidas al régimen de declaración responsable deberán hacer constar en la documentación a presentar junto a dicha declaración la fecha aproximada de inicio efectivo de la actividad.
3. Recibida la documentación descrita en los apartados anteriores, los servicios técnicos municipales girarán las correspondientes visitas de comprobación a las obras y/o instalaciones.
4. Cuando de las referidas visitas de comprobación se concluya que las obras y/o instalaciones no se adecuan a la licencia otorgada o a la declaración responsable que en su caso se hubiere presentado; así como a la documentación que haya sustentado las mismas, en el acta o informe de comprobación se detallarán las anomalías detectadas, que podrán dar lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística previstas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
5. Cuando de la inspección de los establecimientos donde se desarrollen actividades sujetas a declaración responsable se concluya que los mismos no se adaptan a normativa aplicable, en el acta o informe de comprobación se detallarán las anomalías detectadas y se notificará al interesado, informándole de la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde ese momento, al comprobarse la inexactitud o falsedad en los datos, manifestaciones o documentos aportados de carácter esencial o el incumplimiento de los requisitos señalados en la legislación vigente, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que pudieran dar lugar, que se verificarán mediante la incoación del oportuno expediente sancionador.
6. Si del resultado de la visita de comprobación de una actividad se concluye que las deficiencias detectadas no son de carácter esencial, se concederá al titular de la actividad un plazo de quince (15) días para que proceda a subsanarla. Transcurrido este plazo, se realizará nueva visita de comprobación, haciéndose constar en el nuevo acta o informe si las mismas han sido subsanadas. Si las anomalías detectadas siguen persistiendo, se informará al titular de la actividad la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la misma desde ese momento, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que pudieran dar lugar, que se verificarán mediante la incoación del oportuno expediente sancionador.
7. Cuando se inicien obras o se implanten actividades sin haber presentado previamente una declaración responsable, o presentada ésta se compruebe la inexactitud, falsedad en los datos, manifestaciones o documentos aportados de carácter esencial, o el incumplimiento de los requisitos señalados en la legislación vigente, y la Administración municipal hubiese decretado el cese inmediato de las obras o del ejercicio de la actividad de que se trate, la presentación posterior de una declaración responsable no facultará por sí sola para continuar con las obras o el ejercicio de la actividad hasta que no se emita una resolución municipal expresa en este sentido, levantando dichas medidas cautelares.

Capítulo II

Infracciones y sanciones

Art. 66. *Tipificación de las infracciones.*—1. Tienen la consideración de infracciones administrativas las acciones y omisiones que vulneren las normas contenidas en la presente ordenanza y demás normativa aplicable.

2. Las infracciones administrativas relativas a actuaciones sujetas a título urbanístico habilitante, y las sanciones que a las mismas correspondan, serán las establecidas en la respectiva normativa sectorial que le resulte de aplicación. En concreto en:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y normativa estatal ambiental de aplicación.
- Ley 17/1997, de 7 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

3. Las infracciones administrativas relativas a actividades comerciales sujetas a título habilitante urbanístico mediante formalización de declaración responsable, serán las establecidas en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

4. Los procedimientos sancionadores que se incoen cuando se constate alguna infracción se tramitarán conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

5. El órgano competente para ejercer la potestad sancionadora en relación a las infracciones de la presente ordenanza será la Junta de Gobierno Local, el alcalde-presidente o concejal en quien deleguen los órganos anteriores.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Se faculta al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para actualizar los Anexos incluidos en la presente ordenanza y aprobar cuantos modelos de documentos se estimen procedentes para el cumplimiento efectivo de la misma.

DISPOSICION FINAL PRIMERA

Se faculta al alcalde-presidente para aprobar las instrucciones y protocolos necesarios para la integración de los procedimientos de gestión de licencias urbanísticas; así como para la modificación, dentro de la legalidad vigente, de los supuestos de aplicación específicos a cada una de las modalidades establecidas en la presente ordenanza para el control de la legalidad urbanística.

DISPOSICION FINAL SEGUNDA

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor una vez sea publicada íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, siempre y cuando hubieran transcurrido quince días desde la recepción por la Administración del Estado y la Comunidad de Madrid de las comunicaciones del acuerdo municipal de aprobación que debe remitir el Ayuntamiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas la ordenanza Especial de Tramitación de Licencias aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 28 de octubre de 2013, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 9 de diciembre de 2013, y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

El texto íntegro de esta ordenanza, con todos sus Anexos, se pueden consultar en la web municipal en el siguiente enlace:

— <https://www.alcobendas.org/es/normativa/ordenanza-reguladora-de-la-tramitacion-de-titulos-habilitantes-de-naturaleza-urbanistica>

Alcobendas, a 7 de abril de 2022.—La secretaria general del Pleno, Gloria Rodríguez Marcos.

(03/7.716/22)

