

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

30

ALDEA DEL FRESNO

URBANISMO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 22 de octubre de 2019, se aprobó definitivamente la Ordenanza reguladora de la Ordenanza municipal reguladora de tramitación de licencias urbanísticas de obras y uso del suelo, lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA MUNICIPAL PARA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS Y USO DEL SUELO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La redacción de la presente ordenanza, que hasta ahora no existía en el Ayuntamiento de Aldea del Fresno, surge como consecuencia de la necesidad de dotar al municipio de un instrumento normativo eficaz, que regule de manera integral, tanto los procedimientos de concesión de licencias de obras, especialmente en lo referente a Declaraciones Responsables y Comunicaciones Previas para obras menores.

Esta ordenanza tiene como objetivo, recoger en un solo texto, las distintas novedades que en materia de intervención administrativa han venido a introducir, en primer lugar la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo, y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, en segundo lugar, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; el Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados servicios; la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid, y la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de Apoyo a los Emprendedores y su Internacionalización.

La Ordenanza Municipal recoge todas las novedades introducidas por los textos legales anteriormente citados y agiliza de manera considerable los trámites para la legitimación de obras que no requieren proyecto técnico.

TÍTULO I

Consideraciones generales y régimen jurídico

Artículo. 1. *Objeto*.—El objeto de esta ordenanza es definir el régimen jurídico y los procedimientos de tramitación de las diferentes clases de licencias urbanísticas y de las demás formas de intervención administrativa en materia de edificación y usos del suelo de modo que se faciliten a los solicitantes los trámites ante el Ayuntamiento.

Art. 2. *Concepto de licencia urbanística*.—La licencia urbanística es un acto administrativo por el que el Ayuntamiento autoriza al solicitante de la licencia, a ejecutar las actuaciones urbanísticas instadas, tras la comprobación de que las mismas cumplen con las Normas Urbanísticas en vigor.

El acto administrativo de concesión de licencia urbanística es reglado para el Ayuntamiento y título jurídico autorizante para la ejecución de las obras u otras actuaciones urbanísticas sometidas a licencia.

Las licencias de edificación se podrán obtener con Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución, si bien, en caso de otorgarse con Proyecto Básico el derecho a edificar estará condicionado a la presentación de la Declaración Responsable firmada por el promotor y el técnico redactor de haberse elaborado y visado el Proyecto de Ejecución de conformidad con el Proyecto Básico al que se concedió licencia, así como la presentación del Certificado de Replanteo o Acta de Inicio de la obra firmado por la Dirección Facultativa. En este caso, parte de la documentación obligatoria a adjuntar se podrá postergar a la presentación de dicha Declaración, previo compromiso antes de obtener licencia con Proyecto Básico de entregarla en dicho acto.

Art. 3. *Alcance y control de legalidad de la licencia urbanística.*—La intervención municipal se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley del Suelo de La Comunidad de Madrid: “se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico con arreglo al cual deban ser ejecutadas las obras, así como de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación”.

En ningún caso, la intervención municipal controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

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

Art. 4. *Órganos competentes para otorgar licencias urbanísticas.*—Corresponde al alcalde/sa u órgano municipal en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Art. 5. *Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística o a efectuar declaración responsable o comunicación previa.*—Tienen el deber tanto las personas o entidades privadas, como las entidades o Administraciones Públicas, a excepción del Ayuntamiento de Aldea del Fresno o aquellas otras Administraciones Públicas excluidas expresamente por Ley.

Art. 6. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*—No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.
- c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
- d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
- e) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Aldea del Fresno en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicios de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- g) Actuaciones consistentes en la conservación exterior de las edificaciones y de sus instalaciones, siempre y cuando no estén protegidos arquitectónicamente y no sea necesario invadir el espacio público, consistentes en:
 - Limpieza y repintado de acabados exteriores de una sola vivienda.
 - Limpieza y repintado de acabados exteriores de inmuebles que afecten a superficies construidas inferiores a 300 m² y se trate de elementos comunes de viviendas o de inmuebles de uso diferente a vivienda.
 - La reparación de revestimientos, tales como: desconchones de enfoscados puntuales, piezas de aplacados sueltas, goteras, renovación de solado en terrazas, renovación de tejas u otros acabados en cubiertas..., salvo que sea necesario ocupar vía pública con elementos auxiliares de construcción como andamios, camiones grúa...
 - Limpieza para el mantenimiento de cubiertas de vivienda unifamiliar.
 - Limpieza para mantenimiento de cubiertas de inmuebles de viviendas multifamiliares o inmuebles de uso diferente de vivienda, en ambos casos siempre y cuando afecten a superficies inferiores de 300 m².
 - Reparación de instalaciones propias de parcela privada de una sola vivienda.
 - Reparación de instalaciones de parcela de zonas comunes de viviendas o inmuebles de uso diferente a vivienda, en ambos casos siempre y cuando afecten a un área menor de 300 m². Entendiendo como tales los elementos propios de una instalación de fontanería, electricidad, gas, etc., como tuberías, cableados...
- h) Actuaciones de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda como solados, alicatados, yesos, pinturas..., siempre y cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, así como pequeños cambios de tabiquería que no afecten a la configuración interior de la distribución de la vivienda sin eliminar ni crear nuevas estancias, ni a la estructura del edificio.

- i) Actuaciones de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de zonas comunes de viviendas e inmuebles con uso diferente a vivienda cuya superficie útil afectada por la actuación sea inferior a 300 m², como solados, alicatados, yesos, pinturas..., cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias.
- j) Limpieza y siega de parcelas sin movimiento de tierra, para eliminación de malas hierbas y residuos que no afecten al arbolado existente y que afecten a un área menor de 4.000 m².
- k) Formación de Jardines (plantaciones, creación de alcorques, jardineras, solados...), de las parcelas que no requieran realizar movimientos de tierra ni tala de arbolado y que afecten a un área menor de 1.000 m².
- l) Colocación de toldos y rejas que no invadan el espacio público de paso.
- m) Colocación de pérgolas desmontables que no invadan el espacio público de paso cuya superficie en planta no supere 50 m².
- n) Instalación de electrodomésticos de aire acondicionado y carcassas para su ocultación en viviendas que no que no vuelen sobre el espacio público.
- o) Renovación de carpinterías exteriores existentes por otras del mismo tamaño.
- p) Estudios Geotécnicos en parcelas privadas y catas para elaborar proyectos (siempre que no conlleven movimientos de tierra con alturas superiores a 1,00 m).
- q) Elementos auxiliares de las parcelas para: almacenes de jardinería o similar, perre-ras, leñeras, juegos de niños, barbacoas, cenadores..., siempre y cuando su superficie sea inferior a 6,00 m² y sean fácilmente desmontables. En caso de elementos que computen edificabilidad, la superficie de 6,00 m² será referida a este parámetro.
- r) Obras y medidas provisionales con carácter de urgencia, que surjan para evitar situaciones de peligro generadas por deficiencia en la edificación o urbanización o que pretendan restablecer el suministro de algún servicio, que en cualquier caso estarán sometidas al control municipal en la forma indicada en el artículo 24 de esta Ordenanza.
- s) Obras auxiliares para la construcción ya recogidas en los estudios de seguridad y salud, salvo las que ocupen espacio público y las grúas.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aldea del Fresno respecto a retranqueos, distancias, alturas, etc., que las edificaciones auxiliares, instalaciones y elementos deban cumplir, así como contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

Del mismo modo, no será necesaria licencia para la ejecución de obras, el ejercicio de actividades, así como la implantación o modificación de una de las actividades incluidas en el anexo de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, que se sujetarán al procedimiento de declaración responsable en los términos previstos en dicha Ley. No obstante este régimen de inexigibilidad de licencia no será de aplicación a las actuaciones sobre inmuebles declarados como bienes de interés cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del régimen de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, parcelas con algún grado de protección, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado anterior, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.

Las actuaciones que superen los límites establecidos deberán tramitar la correspondiente licencia.

Art. 7. Actos sujetos a licencia urbanística.—Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza, todas aquellas actuaciones establecidas en la legislación urbanística de aplicación; actualmente las que figuran en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, excepto cuando se trate de actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios, cuyo régimen será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Art. 8. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

8.a) Transmisión de la licencia urbanística:

Se tramitará previa solicitud del interesado en impreso normalizado al efecto, adjuntando fotocopia de la licencia objeto de transmisión e impreso de autoliquidación de tasas, no comenzándose el plazo de tramitación sin la documentación completa.

Las licencias urbanísticas serán transmisibles siempre que en la actuación autorizada no se realicen modificaciones y sean sobre el mismo objeto, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento de Aldea del Fresno, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

No será necesaria la comunicación del titular de la licencia, si el solicitante de la transmisión acredita mediante documento público o privado la adquisición de la propiedad o posesión, “inter vivos” o “mortis causa” del inmueble, local o solar sobre el que recae la licencia concedida.

La transmisión de licencias que afecten a bienes de dominio público se efectuará conforme a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Se notificará documento acreditativo de la transmisión al solicitante de la misma que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.

8.b) Eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas:

1. Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas 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 haberse otorgado por acto presunto o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de estas, solo en caso obras menores se entenderá otorgada por un único plazo de seis meses para su terminación.

La caducidad de las licencias deberá ser declarada expresamente. Hasta que dicha caducidad no sea declarada, las licencias se entenderán plenamente vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa en impreso normalizado al efecto, al que se adjuntará impreso de autoliquidación de tasas, formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento y normativa técnica que corresponda. Los plazos para la tramitación no empezarán a contar en tanto en cuanto no esté completa toda la documentación.

El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el presente artículo.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.

Art. 9. Derechos de los interesados.—Los interesados en los procedimientos de licencias urbanísticas tendrán reconocidos, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

- a) A obtener información y orientación acerca de los requisitos técnicos y jurídicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.
- b) A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística, conforme al sistema de Administración Electrónica que se implante en el Ayuntamiento.
- c) A la tramitación sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Órgano competente que conceda o deniegue la licencia urbanística solicitada, dentro del plazo máximo para resolver el procedimiento.
- d) A que las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamentan.
- e) A ejercer todos aquellos derechos que por su condición de interesados les otorgue la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y la específica.

Art. 10. Deberes de los interesados.—Los interesados tendrán los siguientes deberes:

- a) Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza, no comenzando a contar los plazos de tramitación en tanto en cuanto esta no esté completa.

- b) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales.
- c) Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario, archivando el expediente por desistimiento del interesado.
- d) Disponer, a pie de obra, del cartel y copia de la licencia municipal.
- e) En obras de nueva planta se deberá aportar una vez concedida la licencia y dentro de los plazos establecidos en esta ordenanza, Certificado de Replanteo o Acta de Inicio de la Obra firmado por la dirección facultativa indicando el comienzo de las obras.
- f) Asimismo, durante el transcurso de la obra deberán presentarse los correspondientes certificados de volante de replanteo y volante de zócalo firmados por la dirección facultativa cuando se haya ejecutado el replanteo así como el primer nivel de forjados sobre rasante y certificado de volante de altura firmado por la dirección facultativa cuando se haya ejecutado el último forjado horizontal. Dichos volantes se tramitarán de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de esta Ordenanza.

Art. 11. *Tasas e impuestos.*—Cada solicitud de licencia deberá venir acompañada del impreso de autoliquidación justificativo del pago conforme a la ordenanza fiscal vigente de la licencia correspondiente; en caso contrario, no se dará comienzo a la tramitación.

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

Art. 12. *Fianza como garantía de la correcta gestión de residuos.*—En caso de producir residuos, el solicitante deberá constituir ante el Ayuntamiento una fianza por valor de 100 euros que garantiza la correcta gestión de residuos de construcción y demolición que se produzcan en la obra, conforme a lo establecido en los artículos 4.1.d) y 6.2 del Real Decreto 105/2008 por el que se regula la Producción y Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, y de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 9 y 10 de la Orden 2726/2009 de 16 de julio, por la que se regula la gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Devolución de fianzas:

No se dará trámite a las solicitudes en tanto en cuanto no cuenten con la documentación completa. Previa solicitud del interesado (el interesado debe coincidir con la persona que en su día formalizó la fianza, en caso contrario debe presentar la autorización correspondiente), una vez terminada la obra y adjuntados al impreso de solicitud se presentarán:

- Obras no precisadas de proyecto técnico: certificado emitido por punto limpio o gestor autorizado que especifique la identidad del productor del residuo, la obra de procedencia, la naturaleza de los residuos y la cantidad estimada entregada.
- Obras precisadas de proyecto técnico: se hará de conformidad con la normativa estatal o autonómica en vigor, no obstante en ausencia de esta se aplicará lo indicado en artículo 10 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- El técnico municipal podrá valorar aquellas obras que por el mínimo volumen y la naturaleza de sus residuos (cartón, botes de plástico...), únicamente sea necesario la declaración responsable del solicitante explicando la gestión de los mismos.

TÍTULO II

Consideraciones particulares de determinadas obras y actuaciones urbanísticas

Art. 13. *Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previa a la licencia urbanística.*—Los actos o usos 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 la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 14. *Obras precisadas de proyecto técnico.*—Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que justifique técnicamente la solución propuesta de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Los Proyectos Técnicos, en función de su contenido y alcance, pueden clasificarse en Proyectos Técnicos de Edificación que se ajustará a lo establecido en la LOE y CTE y, en

su caso, a la Legislación Sectorial aplicable; y otros Proyectos Técnicos para actuaciones no contempladas en dicha Ley, que se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza.

También precisarán de Proyecto Técnico las obras de urbanización y las parcelaciones. Precisarán de Proyecto Técnico aquellas obras de infraestructura que por sus dimensiones y complejidad técnica así lo requieran, así como todas aquellas previstas en las correspondientes normativas de aplicación.

El Proyecto y demás documentación técnica enunciada deberán estar suscritos por Técnico o Técnicos competentes, y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la Legislación en vigor, y, en su caso y si así se determinara legalmente, visados por Colegio Oficial correspondiente u Organismo que resulte competente en esta materia.

Art. 15. *Cédula urbanística y alineación oficial.*—La cédula urbanística es el documento que contiene el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado. La alineación oficial es el documento que tiene por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

Los documentos a aportar para la obtención de cédula urbanística y alineación oficial son:

- a) Impreso normalizado de solicitud.
- b) Impreso de autoliquidación.

Art. 16. *Consulta urbanística.*—La consulta urbanística tiene por objeto conocer la viabilidad urbanística de una actuación concreta. Documentos a aportar para la obtención de consulta urbanística:

- a) Impreso normalizado de solicitud.
- b) Impreso de autoliquidación.
- c) Formulación explicativa de la consulta.

TÍTULO III

De los procedimientos y sus clases

Art. 17. *Procedimiento.*

- a) Definición de procedimiento: se denomina procedimiento a los trámites administrativos tendentes a comprobar que las actuaciones urbanísticas o usos del suelo, subsuelo o vuelo solicitados en la licencia se ajustan a la legalidad urbanística, terminando con la resolución que proceda de concesión o denegación de la misma o cualquier otro de los supuestos previstos en la legislación aplicable.
- b) Fase de iniciación del procedimiento:
 1. La licencia urbanística será solicitada por el interesado en impreso normalizado, incorporando la documentación que para cada tipo de actuación sea requerida, ante cualquiera de los Registros o formas permitidas por la legislación general.
 2. El Órgano que deba conocer de la tramitación y resolución de las licencias, podrá requerir al interesado para que en el plazo de diez días mejore o subsane la solicitud o incorpore los documentos necesarios para iniciar la tramitación, de acuerdo en cada caso con los procedimientos establecidos en esta Ordenanza, con la advertencia de que si no se cumple lo requerido en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, con archivo de la misma, previa Resolución emitida al efecto.
 3. A los efectos del cómputo de plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente desde la aportación de la documentación completa en el Registro del Órgano competente para resolver.
- c) Fase de instrucción del procedimiento:
 1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico en las Declaraciones Responsables y Comunicación Previa; e informe técnico e informe jurídico en el resto de licencias de obras. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes a otros organismos públicos, estos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
 2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes para el 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 notificada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente en cada caso para la emisión del informe.

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

d) Requerimientos para subsanación de deficiencias:

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez, mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto de información adicional o ampliación de la documentación.
2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando la necesidad de subsanación en el plazo que se indique en cada procedimiento, incluyendo de forma expresa la advertencia de caducidad del procedimiento, de no proceder en plazo a la subsanación, debiendo dictarse resolución expresa por Órgano competente declarando la caducidad del procedimiento.
3. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto y, si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

e) Resolución del procedimiento:

1. Con posterioridad a que los servicios municipales competentes emitan informe técnico en las Declaraciones Responsables y Comunicación Previa; e informe técnico e informe jurídico en el resto de licencias de obras; se resolverá, bien, otorgando la licencia urbanística solicitada que puede estar sujeta a condiciones o requisitos que la actuación deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor, o bien, denegando, en cuyo caso deberán motivarse debidamente las razones de dicha denegación.
2. El plazo para resolver es el establecido en la presente Ordenanza para cada tipo de licencia en función el procedimiento al que se ajusta su tramitación.

Art. 18. *Tipos de tramitación.*—Habrá dos tipos de procedimiento: el procedimiento abreviado y el procedimiento ordinario.

Art. 19. *Procedimiento abreviado.*—Es el procedimiento de Declaración Responsable y Comunicación por el cual el interesado manifiesta que cumple con lo exigible por la legislación vigente que resulta de aplicación. La declaración responsable y la comunicación previa facultarán al titular para realizar la actuación urbanística pretendida, con la finalidad de implantar, modificar o ejercer su actividad.

Se someterán a este régimen las actuaciones urbanísticas que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica no tengan la condición de edificación, no requieran proyecto técnico, no exijan el control preventivo de la administración propio del procedimiento ordinario de obtención de una licencia urbanística y sean calificadas como obras menores conforme al artículo 3.5.10. de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aldea del Fresno.

Esta Declaración Responsable o Comunicación Previa producirán efectos dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas. Los efectos de la declaración responsable se producirán desde el día en que el Ayuntamiento tome razón y declare completa la documentación que tenga entrada en el registro del Ayuntamiento de Aldea del Fresno.

Art. 20. *La tramitación por el procedimiento abreviado de Declaración responsable o Comunicación Previa.*—El interesado/a deberá comunicar en el Registro Municipal la intención de llevar a cabo la actuación urbanística adjuntando la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de comunicación previa y características básicas de la actuación que se pretende.
2. Impreso de Autoliquidación Provisional del impuesto/tasa correspondiente.
3. Plano, croquis, ficha descriptiva catastral o fotocopia de callejero señalando la situación del edificio, parcela o solar.

4. Descripción suficiente de la actuación, con relación de materiales.

Esta descripción se realizará mediante memoria suscrita por técnico competente en los supuestos previstos en la normativa sectorial de aplicación, incluyendo una declaración del técnico facultativo indicando que el proyecto cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación.

Se podrá eximir de la presentación de esta memoria suscrita por técnico competente solo en los supuestos no exigibles en normativa sectorial y si el informe técnico municipal es favorable.

Si se tratase de una actuación de nueva implantación o modificación de actividad con obras, la memoria deberá incluir la descripción de la actividad y de las obras, significando la posición del local dentro del edificio, sus accesos y comunicaciones con el mismo, la maquinaria e instalaciones fijas del local y la actividad con sus características técnicas, incluyendo cuando la naturaleza de la actividad lo justifique las de carácter sanitario, los servicios higiénicos y las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia, etcétera).

5. Planos o croquis, a escala, acotados, que reflejen el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención, que contengan, al menos, los extremos indicados en el punto anterior.

6. Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado y firma del contratista que vaya a ejecutar la obra, en su caso.

7. En caso de producir residuos, el solicitante deberá constituir ante el Ayuntamiento una fianza por valor de 100 euros que garantice la correcta gestión de residuos de construcción y demolición que se produzcan en la obra, conforme a lo establecido en los artículos 4.1.d) y 6.2 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la Producción y Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, y de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 9 y 10 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

8. Declaración de colocación en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo la actuación de un cartel acreditativo describiendo las obras comunicadas.

Este cartel deberá tener la dimensión mínima de un A4, y deberá señalar el número de registro de entrada en el Ayuntamiento, el nombre y apellidos del interesado/a y la descripción de la actuación comunicada.

9. En su caso, copia de la calificación urbanística o de las restantes autorizaciones y concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

10. En su caso, declaración de impacto ambiental o procedimiento ambiental pertinente, de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.

Una vez recibida la comunicación de la actuación urbanística, el Ayuntamiento procederá a su comprobación y emitirá informe técnico referido a si el régimen de autorización de la actuación descrita, por su reducido impacto y escasa entidad técnica, es el de comunicación previa y si puede declararse completa la documentación presentada.

Si el informe técnico advirtiera omisión de documentación pertinente se requerirá al interesado para que subsane o cumplimente el requerimiento que en tal sentido se formule, no declarándose completa la documentación presentada y no pudiendo iniciarse la actuación urbanística. En caso de que aprecie inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la comunicación previa, el Ayuntamiento podrá requerir al interesado la subsanación y/o ordenar el inicio de los expedientes pertinentes de responsabilidad, si es pertinente.

Emitido informe técnico favorable, el alcalde o concejal-delegado tomará razón de la comunicación y declarará completa la documentación presentada por el interesado. Esta declaración municipal será suficiente para legitimar la actuación urbanística objeto de comunicación previa.

Si el informe técnico fuera definitivamente desfavorable, el alcalde o concejal-delegado emitirá resolución expresa denegatoria justificando los motivos de no haber declarado completa la documentación.

El Ayuntamiento podrá comprobar que la actuación urbanística se está llevando a cabo conforme a lo declarado por el interesado/a, y en caso de que aprecie omisión o falsedad podrá paralizar las obras, dictar orden de ejecución o iniciar expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y expediente sancionador, si procede.

Art. 21. *Procedimiento ordinario.*—Las actuaciones que se tramitan por este procedimiento son:

1. Obras de edificación que, de acuerdo con la LOE y el CTE, precisen de Proyecto Técnico, salvo que se trate de obras sujetas al régimen de declaración responsable.

2. Obras que no siendo de edificación estén precisadas de Proyecto Técnico, salvo que se trate de obras sujetas al régimen de declaración responsable.

3. Licencias de parcelación segregación y agregación.

4. En cualquier caso, la distinción entre las obras cuya licencia pueda tramitarse por el procedimiento ordinario, respecto a las que se deben tramitar por el procedimiento abreviado, por su escasa entidad, se establece por el alcance y características de las obras definidas por procedimiento abreviado, entendiéndose que el resto de las obras debe tramitarse por el procedimiento ordinario. No obstante, en función de la envergadura de la obra, de las características de los inmuebles o de determinados condicionantes técnicos, por afectar a elementos estructurales o crear nuevos elementos de carácter estructural, crear elementos no recogidos en el procedimiento de declaración responsable que afecten al cómputo de edificabilidad, ocupación o altura, afectar en su distribución o dotación de instalaciones (salidas de humos, salidas de ventilación, dotación de aseos o vestuarios) de uso colectivo o público donde se prevea el ejercicio de una actividad, se podrá requerir por los Servicios Técnicos Municipales la tramitación de determinadas obras por el procedimiento ordinario aportando la documentación que corresponda en cada caso.

5. Las obras que afecten a edificios con algún grado de protección también se tramitarán por este procedimiento. No obstante, cuando se trate de obras que se ejecuten para alguna de las actividades del anexo de la Ley 2/2012, de 12 de junio, solo será exigible licencia a las actuaciones que se realicen sobre inmuebles declarados como bienes de interés cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del régimen de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado anterior, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.

6. Las talas de árboles que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

7. Primera ocupación, de verificación, en orden a autorizar la puesta en uso de los edificios, que estos han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentran debidamente terminados y aptos según las exigencias urbanísticas de su destino específico.

Art. 22. *Tramitación por el procedimiento ordinario.*—Estas actuaciones deberán ser solicitadas en impreso normalizado habilitado al efecto y ser presentada en el Registro Municipal adjuntando la siguiente documentación:

a) Para proyecto de obras:

- Impreso normalizado de solicitud de licencia urbanística.
- Impreso de Autoliquidación Provisional del impuesto/tasa correspondiente.
- Justificante del depósito de la fianza que garantice la correcta gestión de los residuos o escombros a generar.
- Justificante del pago de la fianza que garantice la correcta conservación del espacio público. No será necesaria en caso de talas de arbolado.
- Impreso de estadística de la edificación para obras de edificación de nueva planta o ampliaciones.
- Fotografías de estado inicial de la zona de actuación.
- Proyecto técnico visado que incluirá los documentos preceptivos de conformidad con la Ley de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid o de conformidad con cualquier otra normativa local, autonómica o estatal vigente. (En papel y/o soporte digital). En caso de talas de árboles que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, se aportará memoria que describa la especie, edad y diámetro del árbol y motivo de la tala, plano de situación y emplazamiento y presupuesto.
- Hojas de dirección facultativa visadas. No será necesaria en caso de talas de arbolado.
- Certificado visado de conformidad con la ordenación urbanística vigente de conformidad con el artículo 154.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No será necesario en caso de talas de arbolado.
- Compromiso de haber colocado el cartel anunciador de la obra de conformidad con el artículo 154.1.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No será necesario en caso de talas de arbolado.
- En el caso de talas de arbolado, si por las dimensiones del ejemplar a talar o por afectar su tala a la seguridad de personas o cosas, el técnico informante

podrá solicitar que la actuación esté supervisada por un técnico competente, que determine, además, las medidas de seguridad necesarias.

- En su caso, copia de la calificación urbanística o de las restantes autorizaciones y concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante.
 - En su caso, declaración de impacto ambiental o procedimiento ambiental pertinente, de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.
 - En su caso, copia de la autorización de la Comunidad de Propietarios cuando las obras afecten a zonas o elementos comunes del edificio o cuando se requiera autorización de conformidad con sus Estatutos.
 - En su caso, acuerdos inscritos registralmente con el colindante pero no recogidos en cédula urbanística. Estos acuerdos en todo caso deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad. No será preceptivo que dichos acuerdo se inscriban en el Registro cuando se trate de edificaciones auxiliares, piscinas o pistas deportivas, adosamientos de rampas y los cambios de la rasante natural en los linderos.
- b) Para proyectos de parcelación:
- Impreso normalizado de solicitud de licencia urbanística.
 - Impreso de Autoliquidación Provisional del impuesto/tasa correspondiente
 - Proyecto técnico, en papel y/o soporte digital, visado o con certificado de habilitación del autor visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 - Nota Simple informativa del Registro de la Propiedad.
- c) Para primera ocupación:
- Impreso normalizado de solicitud de licencia urbanística.
 - Impreso de Autoliquidación Provisional del impuesto/tasa correspondiente.
 - Certificado Final de obra visado.
 - Presupuesto final de obra visado.
 - Libro del Edificio en formato pdf y/o papel, en su caso.
 - Fotografías de cada una de las fachadas del edificio.
 - Planos finales de obra visados, en su caso.
 - Copia del impreso de alta debidamente registrado por la Dirección General de Catastro.

Completa la documentación, se someterá a informe técnico, o a inspección técnica de conformidad si la licencia es de primera ocupación. En el caso de existir deficiencias formularán requerimiento de fondo debiendo precisar las deficiencias y el plazo de subsanación de un mes, incluyendo la advertencia de la caducidad en los términos legalmente establecidos.

En el caso que la actuación urbanística requiera de calificación urbanística, otras autorizaciones, procedimiento de evaluación ambiental, trámite de audiencia previa de los vecinos afectados o informes sectoriales, se hará constar en el informe técnico interrumpiéndose el plazo para la resolución del procedimiento hasta su emisión.

Emitido informe técnico o inspección técnica de conformidad, resto de autorizaciones e informes sectoriales pertinentes, se emitirá informe jurídico pertinente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones de la Ley 9/2001 sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística e infracciones urbanísticas y su sanción.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas normas contenidas en las Ordenanzas municipales de Aldea del Fresno se opongan, contradigan o resulten incompatibles con la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación completa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, una vez cumplida

dos los trámites contenidos en los artículos 49 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del régimen local».

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

En Aldea del Fresno, a 6 de febrero de 2020.—La alcaldesa, María Isabel Hernández Hernández.

(03/4.411/20)

