

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**79**
**VILLAREJO DE SALVANÉS**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial de 1 de diciembre de 2023, aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora de urbanismo y actividades, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

#### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

##### PREÁMBULO

Esta ordenanza se aprueba en el marco de lo dispuesto en la disposición final novena de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que confiere el plazo de un año desde su entrada en vigor para la adaptación de las ordenanzas municipales en materia de urbanismo y actividades.

Dicha modificación de la regulación de los medios de intervención urbanística hace necesario la aprobación de una ordenanza municipal que regule la intervención tanto del control previo como posterior, en su caso de las actuaciones urbanísticas del uso del suelo y de las edificaciones, así como de las actividades económicas, cuyos objetivos principales son eliminar la complejidad y dispersión normativa, reducir y simplificar los procesos de comprobación, establecer un régimen gradual de actuaciones permisibles en edificios fuera de ordenación compatible con la normativa aplicable y regular los procedimientos de disciplina urbanística. Todo ello con la finalidad de hacer más eficiente la gestión de los procedimientos y mejorar la calidad del servicio.

##### TÍTULO I

#### Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto*.—1. La ordenanza regula el régimen jurídico de la licencia y de la declaración responsable como medios de intervención urbanística municipal en el término municipal, así como la comprobación del cumplimiento y mantenimiento de los requisitos establecidos para las distintas actuaciones.

2. A los efectos de esta ordenanza constituyen actuaciones urbanísticas todos los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo.

3. Se define título habilitante urbanístico como la licencia o declaración responsable que faculta para la ejecución de una actuación urbanística.

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

Art. 3. *Actuaciones urbanísticas no sujetas a intervención por licencia o declaración responsable*.—1. No estarán sujetas a los medios de intervención urbanística regulados en la ordenanza:

- a) Las actuaciones que así se determinen en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) Las obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, cuando no estén protegidos arquitectónicamente y no sea exigible el informe previo del órgano competente de acuerdo en materia de protección de patrimonio histórico.

- c) La renovación de instalaciones eléctrica o de Aire Acondicionado o parte de estas cuando las nuevas cumplan con las mismas exigencias urbanísticas o ambientales, ocupen la misma posición, similares dimensiones y dispongan del correspondiente título habilitante.
- d) Actuaciones provisionales de apuntalamiento en situaciones de peligro grave e inminente.
- e) Limpieza de solar o parcela.
- f) Los actos promovidos por la Administración General del Estado o por la Comunidad de Madrid no sujetos a intervención, conforme a la legislación en materia de suelo, y las obras de interés público excluidas de control urbanístico municipal por la legislación sectorial.

2. La no sujeción a intervención municipal urbanística de estas actuaciones no eximirá de la obligación a los productores de residuos de construcción y demolición que se generen a disponer de la documentación que acredite la correcta gestión de sus residuos.

Art. 4. *Alcance del control de legalidad por parte del Ayuntamiento en los medios de intervención urbanística.*—1. El control de legalidad por parte del Ayuntamiento se circunscribirá a verificar la conformidad o no de la actuación con la normativa urbanística, así como la integridad formal, la suficiencia legal del proyecto técnico y la habilitación legal del autor o los autores de los proyectos, sin perjuicio de la comprobación material por los servicios técnicos mediante la inspección y comprobación urbanística.

2. En ningún caso la intervención municipal controlará la ejecución material de las actuaciones, ni los aspectos técnicos relativos a la estabilidad y seguridad estructural de las construcciones, la calidad de los elementos, materiales empleados o aspectos análogos relativos al proceso y a las exigencias básicas de calidad de las edificaciones e instalaciones.

3. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas 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. No incluirá la comprobación del cumplimiento de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra administración pública.

4. Las licencias urbanísticas y actos de conformidad se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigente 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.

Art. 5. *Efectos de los títulos habilitantes urbanísticos.*—Los títulos habilitantes urbanísticos producirán los siguientes efectos:

- a) Facultarán a sus titulares para realizar la actuación correspondiente.
- b) Afectarán a la administración y al sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas físicas o jurídicas.
- c) Dejarán a salvo el derecho de propiedad y habilitarán a la actuación sin perjuicio de terceros.
- d) No podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones urbanísticas autorizadas.

Art. 6. *Eficacia temporal de los títulos habilitantes.*—1. Las actuaciones amparadas en una licencia se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por el plazo indicado en las normas urbanísticas de aplicación.

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

2. Los plazos de ejecución de los títulos habilitantes urbanísticos podrán prorrogarse a instancia del titular del medio de intervención urbanística. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo establecido en la normativa de aplicación, siempre que se solicite antes de la finalización de dicho plazo.

3. Para el caso de actuaciones consistentes en la implantación, desarrollo o modificación de actividades, los títulos habilitantes urbanísticos tendrán eficacia indefinida mientras se mantenga el cumplimiento de los requisitos exigidos para la implantación, desarrollo o mo-

dificación y sin perjuicio de la obligación legal de adaptar las actividades, en su caso, a las normas urbanísticas y sectoriales de aplicación, que en cada momento las regulen.

4. Los títulos habilitantes urbanísticos perderán su eficacia por alguna de las siguientes causas:

- a) Resolución de la Administración municipal por la que se declare la aceptación de la renuncia comunicada por el titular del medio de intervención o su desistimiento.
- b) Revocación o anulación.
- c) Resolución de la Administración municipal por la que se declare, de oficio o a instancia de parte, la extinción de la eficacia de la declaración responsable.
- d) Se podrá declarar la caducidad de las licencias, de oficio o a instancia de parte mediante resolución expresa y previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:
  - 1.º Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o no se hubiera terminado la ejecución de las obras en el plazo aplicable otorgado, por causa imputable a su titular. El cómputo del plazo comenzará el día siguiente de la recepción de la notificación de la licencia.
  - 2.º Cuando no se hubiera iniciado la actividad en los tres meses siguientes a la finalización de las obras o a la implantación de las instalaciones de la actividad por causa imputable a su titular.
  - 3.º Cuando el funcionamiento de una actividad fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa imputable a su titular.
  - 4.º Cuando una obra amparada por licencia se interrumpa por un período superior a tres meses por causa imputable a su titular.

5. La resolución que declare la extinción de los efectos del título habilitante urbanístico determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras o ejercer la actividad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento que resulten necesarios, de los cuales, se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

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

**Art. 7. Modificación de los títulos habilitantes urbanísticos.—1.** Requerirán modificación de la licencia o declaración responsable las alteraciones o variaciones significativas que modifiquen las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y salubridad, las condiciones de volumen y forma, de posición y ocupación del edificio en la parcela, la edificabilidad, superficie del local, superficie destinada a uso público y a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente.

2. En el supuesto de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas se considerará modificación de licencia urbanística o declaración responsable el cambio de epígrafe de actividad de las indicadas en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, el incremento de aforo, la modificación de los recorridos de evacuación y el menoscabo de las condiciones de seguridad de las instalaciones de protección de incendios.

3. El expediente de modificación se limitará a las variaciones pretendidas, haciendo referencia a la licencia o declaración responsable que se modifica.

4. Durante la realización de las obras o la implantación de los usos o actividades, previamente al acto de comprobación y bajo justificación adecuada, no se considerarán modificación de la licencia o de la declaración responsable:

- a) Las pequeñas variaciones que no afecten al volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, a las dotaciones obligatorias, a la superficie del local o vivienda o a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, y que, aun suponiendo nuevos requisitos en materia ambiental, de seguridad, salubridad, accesibilidad o estéticas en la actividad, edificio, local o vivienda, o sus instalaciones, no menoscaben las condiciones establecidas en el título habilitante y por la normativa de aplicación. Estas variaciones se relacionarán en el acta o informe técnico de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia o declaración complementaria, quedando autoriza-

das con la concesión o conformidad del título habilitante de primera ocupación y funcionamiento.

- b) La modificación de la implantación de la actividad solicitada o declarada, bien por la incorporación de alguna complementaria, bien por cambio en la inicialmente solicitada siempre que tenga la misma consideración y exigencias urbanísticas, ambientales, de seguridad, salubridad y dotaciones obligatorias. Las variaciones producidas se relacionarán en el acta o informe técnico de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia urbanística o declaración responsable complementaria, quedando legalizadas con la concesión o conformidad del título habilitante de primera ocupación y funcionamiento, siempre y cuando quede debidamente justificada por el interesado.

5. El cambio de denominación comercial de una actividad en ejercicio o el cese de la misma deberá ser comunicado al Ayuntamiento según el modelo de comunicación normalizado que deberá ser suscrito por el titular de la actividad.

Art. 8. *Transmisión de los títulos habilitantes urbanísticos.*—1. Los títulos habilitantes urbanísticos serán transmisibles, siendo obligatoria su comunicación al Ayuntamiento por el transmitente y el nuevo titular. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar. En el caso de no realizarse esta comunicación, el transmitente y el nuevo titular quedarán sujetos solidariamente a las responsabilidades propias del titular.

Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones, edificaciones y actividades tienen carácter real. La comunicación del cambio de titularidad no modificará su situación jurídica, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración Pública.

2. El cambio de titularidad se producirá mediante la presentación de comunicación normalizada en Registro General del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés acompañada de la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la identidad del nuevo titular o de su representante, y, en su caso, escritura de constitución de la persona jurídica.
- b) Copia de título habilitante sobre la que comunica la transmisión.
- c) Documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad del inmueble, local, solar o título.
- d) En las actividades sujetas a Ley Reguladora de la Comunidad de Madrid en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, copia cotejada del seguro de responsabilidad civil y protección de incendios por las cuantías mínimas legalmente establecidas, o certificado de la compañía aseguradora con idéntico contenido, así como justificantes del pago de las cuotas correspondientes, ficha técnica y, en su caso, solicitud de cartel identificativo. Esta documentación contractual deberá estar a nombre del nuevo titular, y la cuantía del seguro de responsabilidad civil y protección de incendios no deberá establecer franquicia, cubriendo los riesgos de incendio del local o instalación, así como la responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo.
- e) En su caso, copia de la comunicación realizada al órgano ambiental pertinente, para los cambios de titularidad sobre proyectos o actividades sometidos a evaluación ambiental. Esta comunicación previa al órgano ambiental deberá ser obligatoriamente realizada en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión.

La comunicación del cambio de titularidad solo será válida si se presenta debidamente cumplimentada y si se acompaña de los documentos establecidos anteriormente junto los establecidos en el correspondiente impreso normalizado. En caso contrario se efectuará requerimiento para subsanar las deficiencias formales observadas.

En el caso de que una entidad haya presentado declaración responsable y se produzcan en ella supuestos de transformación sin modificación de personalidad jurídica, así como modificaciones en la denominación de la sociedad, deberá realizar comunicación informando a la Administración a fin de proceder a la actualización de los datos referidos a la nueva sociedad.

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

La transmisión de los títulos habilitantes urbanísticos relativos a actuaciones en bienes de dominio público se regirá por lo establecido en su normativa específica y en los pliegos de prescripciones que rijan la concesión o autorización, en su caso.

En el supuesto de transmisión de un medio de intervención urbanística que afecten a actuaciones urbanísticas en las que existan deficiencias urbanísticas o medioambientales pendientes de subsanar, se producirá la subrogación del nuevo titular del medio de intervención en la obligación de subsanar las deficiencias existentes.

## TÍTULO II

### Información urbanística

Art. 9. *Informes de viabilidad urbanística.*—1. Con carácter previo a la solicitud de una licencia o a la presentación de una declaración responsable, los interesados podrán conocer la viabilidad de la actuación pretendida mediante la obtención de un informe de viabilidad urbanística municipal (no vinculante), con la excepción de aquellas actuaciones urbanísticas que estén sujetas a algún procedimiento de control ambiental.

2. La solicitud de estos informes deberá presentarse en impreso normalizado, junto con la documentación técnica necesaria para su objeto.

3. Para la emisión del informe de viabilidad urbanística en los procedimientos de calificación urbanística en suelo no urbanizable conforme a la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid, los interesados deberán acompañar a su solicitud la documentación técnica según solicitud normalizada.

Art. 10. *Cédula urbanística.*—1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, unidad de ejecución, sector, parcela o solar del término municipal. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones de la legislación urbanística vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación. En cuanto documento informativo que es, la cédula urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

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

3. La solicitud deberá ir acompañada de un plano a escala gráfica indicada con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes (preferiblemente en formato digital).

4. El valor acreditativo de las cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

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

2. La alineación oficial es un documento jurídico-urbanístico que se concreta en plano expedido por la Administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde contempladas citadas en el apartado primero, la superficie aproximada de cesión gratuita.

3. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una instancia normalizada acompañada de levantamiento topográfico de plano parcelario acotado con señalamiento de viales colindantes.

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

**TÍTULO III****Régimen general de los medios de intervención****Capítulo I***Criterios de tramitación*

Art. 12. *Autorizaciones de otras Administraciones Públicas.*—1. En las actuaciones urbanísticas sujetas a autorizaciones de otras administraciones públicas será exigible licencia o declaración responsable municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que proceda otorgar por parte de la administración correspondiente.

2. A tales efectos, en la solicitud de la licencia o en la documentación presentada con la declaración responsable, se aportarán las correspondientes autorizaciones.

3. Las actuaciones urbanísticas descritas, a título enunciativo, que no limitativo, en el anexo III requerirán de autorización y/o inscripción en el Registro de la administración que, por razón de la materia, sea competente.

Art. 13. *Autorizaciones municipales.*—1. Las actuaciones urbanísticas que requieran, además del correspondiente medio de intervención urbanística, la obtención de otras autorizaciones municipales sectoriales, se resolverán de manera conjunta. A tales efectos, la documentación incluirá la requerida para su obtención.

2. En el caso de declaraciones responsables se verificará haber solicitado dichas autorizaciones a nombre del mismo titular, con indicación de los datos necesarios para su identificación.

3. Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal requerirán, con carácter previo a la presentación de la declaración responsable o a la obtención de la licencia urbanística, autorización o concesión demanial, sin perjuicio del correspondiente procedimiento para la obtención del título habilitante. La autorización o concesión demanial y el título habilitante urbanístico podrá resolverse de manera conjunta.

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

5. Si en el procedimiento de autorización o concesión demanial se establecen las condiciones y determinaciones urbanísticas aplicables al concesionario que incluya una actuación de construcción, edificación, instalación, de implantación, desarrollo o modificación de una actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable, el concesionario podrá iniciar la actuación con una declaración responsable en el que manifieste el cumplimiento de estas condiciones.

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

Art. 14. *Títulos habilitantes urbanísticos que requieran cesión de viales o de terrenos exteriores a alineaciones.*—1. Cuando la licencia urbanística o declaración responsable para la ejecución de una actuación urbanística requiera la cesión de terrenos destinados a viales o terrenos exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento, previa segregación se exigirá al propietario proceder a la formalización de la cesión de su superficie, así como su materialización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

2. Esta exigencia se comunicará al Ayuntamiento, a los efectos de su aceptación e inscripción oportuna. La formalización de la superficie pendiente de cesión y su materialización podrá ser requerido por la administración en cualquier momento durante la ejecución de la actuación y, en todo caso, será objeto de acreditación en la presentación de declaración responsable de primera ocupación, siendo condición para el despliegue de su eficacia.

Art. 15. *Programa de autorizaciones por fases.*—1. Cuando las actuaciones presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del interesado podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por fases, debiendo incluirse en la primera los elementos comunes de la actuación.

2. Las autorizaciones de cada una de las fases se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquellas.

3. Las autorizaciones por fases facultarán la ejecución de las mismas.
4. 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.
5. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización. Esta modificación deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

**Art. 16. Autorizaciones parciales de primera ocupación y funcionamiento.**—En los supuestos establecidos en el artículo anterior, se podrán conceder autorizaciones parciales de primera ocupación y funcionamiento siempre que en el título habilitante de primera ocupación y funcionamiento parcial quede perfectamente acreditado que la parte a la que se refiere es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la edificación de la que forman parte.

Se entenderá como un uso autónomo aquellas actuaciones que sean susceptibles de funcionar por su propia cuenta; como uso independiente, las que no dependen de ningún elemento externo para su propio funcionamiento; y como uso diferenciado, aquellas que sean distintas y separadas de la actuación total que las integra.

La acreditación de dicho extremo en el expediente se realizará conforme al siguiente procedimiento:

- A) Presentación de un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que dicho programa, una vez aprobado, habilitará al promotor a la presentación de títulos habilitantes parciales de funcionamiento. Dicho programa habrá de justificar adecuadamente que las actuaciones para las que se solicitan autorizaciones parciales de funcionamiento cumplen las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación señaladas anteriormente, debiendo desglosar de forma suficiente el programa, detallando a nivel adecuado las actuaciones incluidas en cada una de las fases y en concreto la viabilidad de su funcionamiento cumpliendo las normas de seguridad y accesibilidad aplicables y garantizando la seguridad de la construcción de la edificación y actividades, que en su caso, pudieran existir. Debe garantizarse:
  - Una independencia funcional de cada fase sin detrimento de las restantes. Se deberá fijar un desglose pormenorizado de las zonas que serán susceptibles de uso y aquellas en las que se continuarán efectuando obras, definiendo gráficamente el alcance de cada fase tanto en edificación, instalaciones y urbanización, en su caso, o elementos que estén estrechamente vinculados a la totalidad.
  - Que el funcionamiento de cada fase es funcionalmente autónomo e independiente.
  - Que cada una de las fases cumple con todas las determinaciones urbanísticas.
  - Se deberá justificar técnicamente cómo se llevará a efecto la ejecución de las obras pendientes conforme se obtienen títulos habilitantes parciales, evitando elementos de riesgo o interferencias entre los nuevos usuarios y la actuación en curso, no perjudicando las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total y proponiendo las medidas necesarias para que las obras que queden pendientes de ejecución causen los menores perjuicios y molestias.
  - Se deberá determinar los plazos y el presupuesto concreto para cada fase.
- B) Compromiso expreso de solicitar la licencia o presentar la declaración responsable de cada una de las fases, y de adecuarse a sus determinaciones y condiciones respecto al conjunto de la actuación, de manera que, en caso de incumplimiento del programa por causa imputable al promotor, sea posible la revocación de dicho programa autorizado, y se haya de proseguir la actuación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actividades cuyo funcionamiento parcial se hubiera iniciado, sin indemnización alguna, todo ello independientemente del procedimiento sancionador a que hubiera lugar.

## Capítulo II

### Práctica de trámites

**Art. 17. Presentación de solicitudes, declaraciones responsables y documentos.**—1. Las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y los demás documentos previstos en esta ordenanza, se presentarán en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Vi-

llarejo de Salvanés en los términos previstos por la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. La ubicación de las actuaciones urbanísticas a realizar se identificará obligatoriamente con las referencias catastrales de los inmuebles obtenidas en la Sede Electrónica del Catastro.

Art. 18. *Informes y anuncios de información pública.*—1. Serán informes preceptivos para la verificación y control urbanístico municipal los exigidos por la normativa urbanística y sectorial.

2. La solicitud de informes podrá determinar la suspensión del plazo máximo de resolución del procedimiento de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se recabará informe preceptivo para las actuaciones que sean inviábiles urbanísticamente.

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

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

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

6. En los términos establecidos en la legislación en vigor, se someterán a Información Pública mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y/o en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés, los proyectos y actividades señalados en el anexo II.

### Capítulo III

#### *Proyectos, documentos técnicos y garantías*

Art. 19. *Proyectos y otros documentos técnicos.*—1. A los efectos previstos en la ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita al Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal. Los proyectos técnicos se clasifican en:

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

2. Los proyectos y documentos técnicos referidos en el apartado 1 que acompañen a la solicitud de la licencia o a la presentación de la declaración responsable, habrán de incluir en su documentación un apartado específico en el que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística objeto de control municipal.

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

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

5. El contenido de los proyectos técnicos se presentará conforme a la documentación descrita en el anexo VI de la presente ordenanza.

Art. 20. *Garantía para la correcta gestión de residuos de construcción y demolición.*—1. Junto a la instancia normalizada será necesario el depósito de una garantía para



la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición, conforme a la normativa aplicable en materia de gestión de los residuos de construcción y demolición.

1. En las obras en las que sea necesaria la obtención de título habilitante urbanístico y que precisen de un proyecto técnico, así como las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, junto a la solicitud de licencia de obras, autorización o en la presentación de la declaración responsable, e incorporado al proyecto citado, se deberá presentar un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, acompañado del presupuesto de gestión de residuos. La cuantía de la garantía se establecerá conforme a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, artículo 9, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
2. En las obras en la que sea necesaria la obtención de licencia municipal y que no precisen de un proyecto técnico o en Declaraciones responsable urbanística, junto a la instancia normalizada deberá presentar una declaración sobre el volumen y tipología de los residuos que genere la actuación. La cuantía de garantía para la correcta gestión de los residuos se establecerá conforme a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
3. Para la devolución de la fianza que garantiza la correcta gestión de residuos, el interesado deberá, una vez terminada la obra, solicitar su devolución adjuntando la siguiente documentación:
  - A) Para actuaciones 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.
  - B) Para actuaciones no precisadas de proyecto técnico: certificado emitido por gestor autorizado que especifique la identidad del productor del residuo, el número de expediente de la licencia de obra, la naturaleza de los residuos y la cantidad estimada entregada.

Art. 21. *Garantía para la correcta ejecución de las obras en dominio público.*—1. Las actuaciones que se realicen en dominio público conllevarán la obligación de presentar, junto a la solicitud de la licencia una garantía por importe del 50 por 100 del valor del presupuesto de ejecución de la obra. Esta garantía se devolverá previa petición del interesado transcurrido un año desde la finalización de las obras, en ningún caso esta garantía será inferior a 300 euros.

2. Únicamente las compañías suministradoras podrán solicitar un pago anual de garantías, debiendo constar en el expediente documento justificativo del mismo emitido por el departamento competente.

#### TÍTULO IV

##### **Régimen de intervención municipal en actuaciones urbanísticas en situación de fuera de ordenación**

Art. 22. *Actuaciones en situación de fuera de ordenación.*—1. Serán calificados como fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico vigente que resultaren disconformes con el mismo.

2. Se considera que están en situación asimilada a la de fuera de ordenación las edificaciones que hayan sido ejecutadas en todo o en parte con infracción de la normativa urbanística y haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de disciplina urbanística.

3. Las licencias que se concedan en aquellos edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación describirán su situación o la infracción urbanística prescrita, otorgándose y procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. En aquellos edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, se podrán autorizar, mediante licencia urbanística, aquellas actuaciones de ejecución de obras, implantación de actividades o cambios de uso que sean compatibles con su régimen específico, dependiendo de su clasificación o grado.

5. La realización de actuaciones en inmuebles, locales, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación, no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en la licencia concedida.

6. Se podrán autorizar usos provisionales en edificaciones fuera de ordenación siempre que los usos que se pretendan implantar sean compatibles con la norma zonal aplicable.

Art. 23. *Clasificación de edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*—A los efectos de determinar el régimen de actuaciones permisibles, se diferencian tres grados para clasificar la situación de fuera de ordenación:

- a) Totalmente incompatibles o de Grado 1: Aquellos edificios, construcciones o instalaciones que ocupen el suelo afecto a dotaciones públicas y zonas verdes, o impidan la efectividad de su destino, así como los que no respeten la alineación oficial.
- b) Parcialmente incompatibles de Grado 2: Aquellos edificios en los que la disconformidad se produce en las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura o número de unidades de vivienda.

Art. 24. *Régimen general de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.*—1. Para los edificios, construcciones o instalaciones total o parcialmente incompatibles de cualquier grado se permitirán en todo caso las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

2. Las actividades existentes que no sean compatibles con el planeamiento vigente podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición, siempre que cuenten con título habilitante de acuerdo con el planeamiento anterior.

No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas que no pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente.

3. En solares con alguna edificación en situación de fuera de ordenación, las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

Art. 25. *Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación totalmente incompatibles o de Grado 1.*—1. Solo podrán ser autorizadas obras de conservación y mantenimiento, así como aquellas cuyo destino sea exclusivamente al cumplimiento de las condiciones básicas ambientales, de seguridad, accesibilidad universal y eficiencia energética exigibles por normativa urbanística, sectorial o medioambiental condicionando el título habilitante a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

2. Se considerarán obras de conservación o mantenimiento aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

En consecuencia, no podrán ser objeto de obras de restauración, consolidación, acondicionamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad, aumento de volumen y/o superficie, modernización o aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad que no sean estrictamente necesarias por razón de accesibilidad universal y eficiencia energética.

3. Podrán concederse licencia de instalación de actividades con carácter provisional vinculado a la vida útil del edificio, construcción o instalación para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, de eficiencia energética y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

4. En el documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

Art. 26. *Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatibles de Grado 2.*—1. Además de las obras permitidas para los edificios y construcciones fuera de ordenación de Grado 1, se podrán realizar las obras de mantenimiento y acondicionamiento destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, siempre que no generen aumento del volumen y/o superficie, ni incremento de su valor de expropiación.

No se permitirán obras de recuperación, consolidación, reestructuración parcial y total o reconstrucción.

2. Podrán concederse licencia de instalación de actividades con carácter provisional vinculado a la vida útil del edificio, construcción o instalación para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, sanitario y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

3. En el documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

**Art. 27. Procedimiento especial de intervención municipal sobre actuaciones en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.**—El procedimiento de intervención municipal sobre actuaciones en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación tendrá las siguientes especialidades:

1. En la solicitud de licencia deberá contener, además de la documentación necesaria por su objeto, la siguiente:

- a) Descripción de la edificación o de las partes que no sean compatibles con el planeamiento urbanístico.
- b) Reportaje fotográfico de la edificación y de su distribución interior.
- c) En su caso, un certificado técnico suscrito por técnico competente que garantice las condiciones de seguridad para el normal desarrollo de la actividad.

2. El texto del acuerdo de concesión de la licencia deberá contener el siguiente literal: “Esta licencia se otorga con carácter provisional y las obras y usos autorizados en ella habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización ni al incremento de su valor de expropiación cuando así lo acordare el órgano municipal competente o se agote la vida útil del edificio”.

3. Resuelta, en su caso, la concesión de la licencia se notificará al interesado, con expreso señalamiento que la limitación correspondiente a la situación de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad.

## TÍTULO V

### Declaración responsable en materia de urbanismo

#### Capítulo I

##### *Régimen de la declaración responsable*

**Art. 28. Actuaciones objeto de control a través de declaración responsable.**—1. Quedan sujetas a control a través de declaración responsable las actuaciones urbanísticas que requieran título habilitante y no estén recogidas en el anexo I.

2. Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad de Madrid, podrán ser tramitadas por el procedimiento de declaración responsable cuando voluntariamente lo solicite el interesado.

**Art. 29. Contenido y efectos de la declaración responsable.**—1. Sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección atribuidas al Ayuntamiento de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración responsable presentada, el inicio de la ejecución de la actuación pretendida por el interesado al amparo de una declaración responsable podrá tener lugar con la presentación de los siguientes documentos.

La declaración responsable se deberá presentar en impreso normalizado, junto con la documentación considerada esencial y obligatoria y surte efectos desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés.

Cuando la cumplimentación de la declaración responsable sea manifiestamente incompleta, no está debidamente firmada, no incorpore sus datos básicos, o no se presente, junto con la misma, la documentación esencial podrá dar lugar a su inadmisión.

2. Con la declaración responsable el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística cumple con los requisitos exigidos por la normativa urbanística.

ca y sectorial objeto de control municipal, que dispone de la totalidad de la documentación que así lo acredita, que pone la misma a disposición de la administración en cualquier momento si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

## Capítulo II

### *Tramitación de la declaración responsable*

Art. 30. *Presentación, subsanación y mejora de la declaración responsable.*—1. Presentada la declaración responsable con la documentación esencial establecida en el artículo precedente, los servicios municipales examinarán la declaración responsable y la documentación aportada.

2. Cuando la documentación presentada estuviese incompleta o requiriese subsanación o mejora, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que, si así no lo hiciera, la Declaración Responsable, previa audiencia al interesado, devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

3. Cuando de la documentación presentada se desprendiera que la actuación no requiere título habilitante urbanístico o que este no es el de declaración responsable, se procederá a su inadmisión y, en su caso, se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta.

Art. 31. *Control posterior de la declaración responsable.*—1. Desde la presentación de la declaración responsable en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés, el Ayuntamiento comprobará la documentación exigida y su contenido, la adecuación de la actuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida.

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

3. Los servicios técnicos municipales comprobarán la conformidad de la actuación ejecutada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

4. Tras la comprobación de estas actuaciones se emitirá un informe técnico de la actuación, sin perjuicio de que, en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan desarrollar las potestades de inspección urbanística previstas por la legislación.

5. Para aquellas actuaciones que requieran acto de conformidad a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación, se girará visita de comprobación in situ, expidiéndose correspondiente acta o informe técnico.

6. Para aquellos actos de verificación que requieran comprobación in situ, se emitirá acto de conformidad.

7. El resultado de la comprobación posterior de la actuación ejecutada, en su caso, podrá ser:

- a) Favorable: cuando la actuación urbanística se haya realizado conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable. En este caso, el informe técnico o el acta o informe técnico de comprobación favorable dejará constancia del resultado de la comprobación.
- b) Sujeto a subsanación: cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias. En este caso, se formulará el correspondiente requerimiento concediendo un plazo máximo de hasta tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas.

Cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias que requieran la suspensión de la actividad por afectar a la seguridad, a la salubridad o al medio ambiente, se formulará igualmente el correspondiente requerimiento concediendo un plazo máximo de hasta tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas. A los efectos de suspensión cautelar de la eficacia, se consideran deficiencias que afectan a la seguridad, salubridad o al medio ambiente aquellas que generen riesgo, en particular la inexistencia de dotación de instalaciones de protección contra incen-

dios preceptivas según la reglamentación que sea de aplicación, así como las condiciones de salubridad.

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

- c) Desfavorable: cuando existan deficiencias esenciales, considerándose como tales, en todo caso, la incompatibilidad de la actuación con el uso admisible, aquellas cuya afección a la seguridad, a la salubridad o al medio ambiente generan un grave riesgo que determina la imposibilidad de iniciar o continuar realizando la actuación o las infracciones tipificadas como graves y muy graves por la normativa autonómica o estatal en materia urbanística, de dinamización de la actividad comercial y en materia medioambiental.

Cuando el resultado de la comprobación sea desfavorable, el órgano competente, previa audiencia a los interesados, dictará resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable en los términos de lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 32. *Consecuencias de la declaración de ineficacia de la declaración responsable.*—1. Cuando como consecuencia de las actuaciones de comprobación se hubiera declarado la ineficacia de la declaración responsable, la resolución que se adopte:

- a) Ordenará la paralización o el cese inmediato de la actuación y, en su caso, la obligación del particular de restituir la situación física y jurídica al momento previo a la realización de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- b) En los casos de incumplimientos esenciales o cuando haya existido reiteración en la presentación de declaraciones ineficaces, se podrá, asimismo, determinar la imposibilidad para presentar ante el Ayuntamiento una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año. Para aplicar esta limitación se valorará motivadamente la reiteración o reincidencia en el incumplimiento que dé lugar a la declaración de ineficacia.

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

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

### Capítulo III

#### *Declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas*

Art. 33. *Especialidades para las declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.*—La presentación, eficacia y comprobación de las declaraciones responsables relativas a actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se regirá por lo previsto en los artículos anteriores con las siguientes especialidades:

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

- a) La presentación de la declaración responsable habilitará para la ejecución de las obras y la implantación de la actividad.
- b) Una vez finalizada la actuación urbanística, deberá presentar solicitud de licencia o declaración responsable de funcionamiento junto con la documentación correspondiente señalada en la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se efectuará, en el plazo máximo de un mes, una visita de inspección municipal, de la cual se emitirá acta o informe técnico favorable, sujeta a subsanación o desfavorable. La resolución del acto de comprobación favorable tendrá los efectos de la licencia de funcionamiento.

2. Cuando la implantación de la actuación haya sido objeto de licencia y el interesado opte por la presentación de declaración responsable para la puesta en funcionamiento de la actividad, la declaración responsable deberá venir acompañada de la documentación prevista en la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, debiéndose estar a lo dispuesto en las letras b) y c) del apartado anterior para su tramitación.

## TÍTULO VI

### Procedimiento de licencia

#### Capítulo I

##### *Disposiciones comunes al procedimiento de licencia*

Art. 34. *Actuaciones objeto de control a través de licencia.*—Quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el anexo I.

Art. 35. *Documentación.*—La documentación que debe aportarse para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia se presentará en tres fases diferenciadas:

- a) Fase de solicitud: la solicitud de licencia deberá incorporar la documentación general obligatoria y la adicional, según el tipo de actuación prevista, en función del tipo y circunstancias de la actuación a realizar.
- b) Fase de inicio de la actuación: una vez concedida la licencia, para poder iniciar la actuación urbanística deberá aportarse la documentación.
- c) Fase de finalización de la actuación: una vez terminada la actuación y antes de la recepción de las obras por el promotor, deberá comunicarse el final de las obras aportando la documentación prevista.

En el caso de que la actuación urbanística, segregación o agrupación requiera incorporación o alteración de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, el interesado, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de formalización de la actuación urbanística correspondiente, deberá aportar el modelo vigente de declaración, comunicación o solicitud catastral debidamente cumplimentado y presentado ante las oficinas de la Dirección General del Catastro u oficinas municipales colaboradoras.

Art. 36. *Silencio administrativo.*—1. El transcurso del plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de la licencia, con las suspensiones legalmente procedentes, dará lugar a la aplicación las reglas del silencio administrativo conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística o normativa ambiental aplicable, de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana.

#### Capítulo II

##### *Procedimiento de licencia*

Art. 37. *Presentación, subsanación y mejora de la solicitud.*—1. Presentada la solicitud de licencia, los servicios municipales examinarán la solicitud y la documentación aportada. Cuando la documentación presentada estuviese incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

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

Art. 38. *Información pública y audiencia a los vecinos.*—Quedarán sometidas a información pública, así como a notificación a los vecinos afectados, aquellas solicitudes de licencias en las que vengán exigidos estos trámites en la legislación sectorial que le sea de aplicación, y en los términos y condiciones previstos por esta.

Art. 39. *Informes.*—Se solicitarán los informes preceptivos que deban ser emitidos por órganos distintos al competente para resolver.

Art. 40. *Suspensión de procedimiento por requerimiento de subsanación.*—1. Además de las causas legales de suspensión del procedimiento, el plazo máximo para resolver

podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante un único requerimiento de subsanación de deficiencias por el transcurso del tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido.

La regla anterior se aplicará sin perjuicio de los requerimientos específicos previstos en los procedimientos de control medio ambiental, control higiénico-sanitario, respecto a las acometidas, seguridad viaria y contra incendios.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias y el plazo de subsanación, que no podrá ser superior a un mes.

3. Transcurrido el plazo concedido sin que el interesado haya realizado actuación alguna al respecto, se le advertirá de que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento, en los términos y en los plazos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

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

Art. 41. *Resolución.*—1. Los servicios municipales competentes emitirán informes técnicos y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que podrá ser:

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

2. El órgano competente deberá resolver y notificar la concesión o denegación de la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses, de conformidad con normativa de aplicación. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que se presente en el registro municipal la solicitud junto con la completa documentación exigible de la actuación; y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común.

Art. 42. *Inicio de la ejecución de la actuación.*—1. Para el inicio de la ejecución de las obras el interesado deberá presentar declaración responsable que determine la fecha de inicio de la actuación y que incluya una manifestación de que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, junto con el resto de documentación.

2. El inicio de la actuación y la ejecución de las obras se efectuará conforme a las condiciones generales señaladas en el anexo V y las condiciones particulares que se indiquen en el título habilitante, bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución.

Art. 43. *Finalización de la actuación.*—Terminada la actuación se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y/o funcionamiento. Su comprobación se ajustará a lo señalado en la presente ordenanza.

### Capítulo III

#### *Primera ocupación y funcionamiento*

Art. 44. *Licencia de primera utilización y/o funcionamiento para actividades.*—La obtención de la licencia de primera utilización y/o funcionamiento será exigible cuando así lo determine la normativa sectorial y en las siguientes actividades:

- Las actuaciones previstas en la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de actividad comercial de la Comunidad de Madrid, que afecten a 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 nivel 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 2, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.
- Las actuaciones y actividades en edificios en situación de fuera de ordenación.
- Obras de nueva edificación 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, cuando el interesado solicite voluntariamente licencia.

- Transformaciones de locales a viviendas cuando impliquen actuaciones o modificaciones en los elementos comunes del edificio.
- La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.
- Actividades de almacenamiento, fabricación, distribución o investigación de productos que por su potencial peligrosidad están sujetos a regulación específica, tales como productos químicos peligrosos, petrolíferos, explosivos, nucleares, farmacéuticos, fitosanitarios, pesticidas e insecticidas.
- Actividades en las que se incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios, actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riesgo medio en locales de edificios con otros usos.
- Actividades que estén incluidas en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid.
- Garajes aparcamientos comunitarios y en todo caso aquellos con superficie útil superior a 300 metros cuadrados.
- Estaciones o infraestructuras radioeléctricas disponibles para el público y sin plan de despliegue, de más de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).
- Cualquier actividad ganadera en régimen intensivo.
- Piscinas de uso colectivo.
- Escuelas infantiles de cualquier superficie, y centros docentes en cualquier modalidad o temática no reglada con superficie útil superior a 300 metros cuadrados.
- Estaciones de servicio, así como sus modificaciones o ampliaciones.
- Instalación de equipos de climatización, calefacción, y/o producción de agua caliente sanitaria, independientemente del tipo de combustible que utilicen si en el conjunto de todos ellos se superan los 70 kW de potencia térmica.
- Actividades industriales donde el riesgo intrínseco de incendio sea alto, calculado según el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, o norma que lo sustituya.
- Instalación de transformadores eléctricos, centros de transformación y subestaciones eléctricas.
- Actividades de almacenamiento, tratamiento, y/o gestión de residuos de cualquier categoría, salvo que la normativa estatal o autonómica establezca que se pueden tramitar por el procedimiento de declaración responsable.
- De forma genérica actividades que, en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE DB SI) cuando se de alguno de los siguientes supuestos:
  - a) Que la actividad requiera una segunda salida conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes.
  - b) Con ocupantes incapaces de cuidarse por sí mismos o precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación. Por tanto, se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil, centros de ocio y recreo infantil y actividades similares.
  - c) En los casos en que se requiere instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control durante la evacuación de los ocupantes, de forma que esta se pueda llevar a cabo en condiciones de seguridad, conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes.
  - d) Que existan recintos de riesgo especial con nivel de riesgo alto.
- Actividades que precisen de plan de autoprotección según el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los



centros, establecimientos y dependencias dedicadas a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

- Otras actividades no contempladas en los apartados anteriores que por la especificidad de estas requieran de forma motivada en la reglamentación sectorial de aplicación, una autorización previa de otra administración estatal o autonómica, para la cual se exija la presentación ante el órgano correspondiente, de un documento o proyecto técnico donde se deban justificar unas dotaciones mínimas de espacios y sus superficies o condiciones especiales de las instalaciones que allí se requieran.

**Art. 45. Eficacia licencia de primera utilización y funcionamiento para actividades.**—1. La licencia de primera utilización y funcionamiento habilitará para la utilización de la edificación y el ejercicio de la actividad implantada.

2. La licencia de primera utilización y funcionamiento se otorgará sin perjuicio y a reserva de las restantes autorizaciones o concesiones administrativas exigibles, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

3. La licencia de primera utilización y funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

**Art. 46. Declaración responsable de primera utilización y funcionamiento para actos de uso del suelo y edificación.**—Se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento en las actuaciones en las que sea exigible por la legislación estatal y autonómica en materia de suelo y rehabilitación urbana junto con la documentación prevista.

**Art. 47. Comprobación de la actuación sujeta a licencia o declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.**—1. Finalizada la actuación amparada por la licencia, y antes de su recepción por el promotor, deberá comunicarse su terminación al Ayuntamiento.

2. Una vez presentada la presentación de la declaración responsable de primera utilización y funcionamiento o desde la solicitud de licencia de funcionamiento, los servicios técnicos municipales realizarán visita de comprobación en la que elaborarán un acta o informe técnico de conformidad o disconformidad de la actuación con la licencia urbanística o la declaración responsable, considerando las variaciones que se hayan producido durante la ejecución de la actuación que no requieran la modificación de la licencia.

3. En el caso de acta o informe técnico de conformidad resultante del acto de comprobación emitida por los servicios técnicos municipales, se dictará acta de conformidad.

4. En el supuesto de acta o informe técnico de disconformidad, se concederá un plazo de un mes para subsanar las deficiencias detectadas. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución. Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución denegando la licencia de funcionamiento o se declarará la ineficacia de la declaración responsable presentada.

## TÍTULO VII

### Restablecimiento de la legalidad

#### Capítulo I

##### *Disposiciones generales en materia de disciplina*

**Art. 48. Ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad.**—

1. En lo no previsto por la legislación autonómica en materia de suelo, la de espectáculos públicos y actividades recreativas ni el resto de la normativa sectorial vigente, serán de aplicación las medidas y criterios de restablecimiento de la legalidad del presente título.

2. Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental quedarán sujetas al régimen de disciplina que establezca la normativa específica en la materia.

3. Sin menoscabo del control municipal sobre las actuaciones urbanísticas, se excluye del ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad los incumplimientos de las obligaciones, así como los daños y perjuicios que sean objeto de la jurisdicción civil por afectar al dominio de la propiedad o servidumbres privadas.

## Capítulo II

*Inspección*

Art. 49. *Inspección en materia de disciplina urbanística municipal.*—La inspección en materia de disciplina urbanística municipal es la actividad que los órganos competentes ejercen para la comprobación de que las obras, construcciones y usos, ejecutados o en curso de ejecución, y las actividades, cuentan con el correspondiente título habilitante y se ajustan al mismo, denunciando, en caso contrario, las actuaciones urbanísticas no amparadas en dicho título.

Esta comprobación, en ningún caso controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones, a la calidad de los elementos o materiales empleados o a la propiedad o dominio sobre bienes o servidumbres privadas objeto de tutela por la jurisdicción civil.

Art. 50. *Criterios en la inspección urbanística municipal.*—1. Las visitas de inspección y tramitación de expedientes de restablecimiento y/o sancionadores urbanísticos atenderá a los medios técnicos y humanos disponibles en el Ayuntamiento.

2. En caso de denuncia, para iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el denunciante debe concretar, al menos, la ejecución de la actuación urbanística presuntamente ilegal, el momento en el que se llevó a efecto y la dirección concreta de la actuación, no siendo suficiente para el inicio de diligencias las denuncias que no contengan esta información, aquellas que sean indeterminadas o genéricas sobre un ámbito, sector o todo el municipio o aquellas ejecutadas en un tiempo impreciso, de imposible o difícil acreditación.

Art. 51. *Desarrollo y ejecución de las inspecciones.*—1. Las inspecciones que se consideren necesarias por los órganos municipales competentes se llevarán a cabo de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

2. La denuncia deberá concretar una determinada actuación, el momento de su ejecución y el posible incumplimiento de la normativa urbanística. Cuando la denuncia no reúna los requisitos establecidos en el artículo 62 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o sea manifiestamente infundada se procederá a su archivo.

3. La inspección contempla como preferente las tareas de vigilancia y comprobación preventivas, y de información, asesoramiento y colaboración, respecto de las referidas a la sanción de conductas.

4. En los casos de denuncia de particular, la Policía Local verificará los hechos manifestados en la denuncia. Si la Policía Local no ratifica los hechos denunciados se procederá al archivo del expediente.

5. En todos los supuestos anteriores, cuando de la inspección municipal se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción conforme a la legislación aplicable en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas y restante normativa sectorial aplicable, se propondrán cuantas medidas se consideren pertinentes, dando traslado del correspondiente informe técnico al órgano municipal competente.

## Capítulo III

*Medidas de restablecimiento de la legalidad sobre obras, usos y actividades*

Art. 52. *Restablecimiento de la legalidad de obras y usos.*—Las medidas de protección de la legalidad urbanística sobre obras, construcciones y usos ejecutados o en curso de ejecución, sin título habilitante u orden de ejecución, serán las previstas en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 53. *Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable.*—1. Cuando una actividad sujeta a control urbanístico municipal se realice sin título habilitante, conforme a lo establecido en la ordenanza, se ordenará, previo trámite de audiencia, su cese inmediato.

2. Se podrá omitir el trámite de audiencia, cuando de manera motivada en el procedimiento quede constatada la concurrencia de riesgo para las personas, bienes o interés público, sin perjuicio de los recursos que contra la resolución de cese procedan conforme a derecho.

**Art. 54. Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con declaración responsable.**—En actividades ejercidas al amparo de una declaración responsable con acta o informe técnico de comprobación favorable, cuando se ponga de manifiesto el incumplimiento de una o varias de las condiciones declaradas o su ejercicio con deficiencias, por contar con elementos o modificaciones no recogidas en el título habilitante, y que requieran su modificación, se procederá del siguiente modo:

- a) En el caso de deficiencias o incumplimientos que no tengan carácter esencial, se requerirá al titular su subsanación en un plazo no inferior a quince días.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la declaración responsable, pero si el interesado no procede a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución declarando la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación en los términos de los artículos 37.8.c) y 38.

- b) En el caso de deficiencias o incumplimientos que tengan carácter esencial que afecten a la seguridad, salubridad, o medio ambiente conforme a lo recogido en el artículo 37 o cuando se esté llevando a cabo una actividad distinta a la declarada y que requiera modificación del título habilitante conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza, se dictará resolución en los términos de los artículos 37.8.c) y 38 en la que acordará la ineficacia de la declaración responsable y el cese de la actuación, previo trámite de audiencia al interesado.

**Art. 55. Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con licencia.**—1. Cuando en una actividad con licencia concedida que habilite su funcionamiento, se pusiera de manifiesto su ejercicio con deficiencias, por desarrollarse con elementos o modificaciones no recogidas en su título habilitante o por ejercerse de manera distinta a lo licenciado, siempre que las mismas requieran la modificación de la licencia, se requerirá al interesado por un plazo no superior a un mes para su subsanación.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la licencia.

2. Si el interesado no procede a subsanar las deficiencias en el plazo concedido, podrá adoptarse alguna de las siguientes medidas para el restablecimiento:

- a) Suspensión temporal de la licencia y cese simultáneo de la actividad, hasta tanto no proceda a la corrección de las mismas.
- b) Cese de los elementos o instalaciones, cuando los mismos no alteren las condiciones de repercusión ambiental de la actividad, sean individualizables y el ejercicio de la actividad sin los mismos sea viable.

**Art. 56. Revocación de licencias de actividad y funcionamiento por incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fueron concedidas.**—El incumplimiento de los requisitos y condiciones en los que fueron concedidas las licencias de actividad o de funcionamiento, o de las prescripciones recogidas en las mismas, así como el ejercicio de una actividad distinta a la autorizada que requiera la modificación de la licencia, determinará su revocación, previo trámite de audiencia al interesado.

En la misma resolución en la que se proceda a revocar la licencia, se ordenará el cese inmediato de la actividad.

## TÍTULO VIII

### Procedimiento sancionador

**Art. 57.**—La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el capítulo III del título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid 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.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

*Actualización de anexos y aprobación de impresos normalizados e instrucciones que desarrollen la ordenanza*

Se faculta al órgano competente para la concesión, control y conformidad de los títulos habilitantes urbanísticos a actualizar los anexos incluidos en la presente ordenanza, aprobar los impresos normalizados y las instrucciones que desarrollen su aplicación.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

*Referencias a los medios de intervención en ordenanzas municipales*

Las referencias contenidas a licencias en las ordenanzas municipales deberán entenderse referidas a todos los efectos, al título habilitante que corresponda de conformidad con la regulación contenida en el capítulo III del título IV de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y a la presente ordenanza.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

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

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

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

*Derogación normativa*

1. Queda derogada la Ordenanza Reguladora del Procedimiento para la Apertura de Actividades de Servicios del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés.

2. Queda derogada la Ordenanza Reguladora del Procedimiento Administrativo de Concesión de Licencias Urbanísticas.

3. Queda derogada la Ordenanza Reguladora de la Tramitación de Licencias de Obra menor mediante Acto Comunicado.

4. Queda derogada de la Ordenanza Reguladora por Servicios Públicos Municipales, Sección Segunda "Control Municipal de las Actuaciones Urbanísticas y de la Implantación y Ejercicio de Actividades, apartado d.

5. Quedan derogadas cuantas disposiciones en las ordenanzas municipales se opongan a lo establecido en la presente. No se entenderá su oposición cuando las disposiciones complementen o desarrollen condiciones específicas para el otorgamiento del título habilitante correspondiente.

## DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

*Título competencial*

Esta ordenanza se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas al Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés en materia de intervención en las acciones y los actos de transformación, utilización y materialización del aprovechamiento del suelo, inspección, protección de la legalidad urbanística y disciplina urbanística, establecidas en los artículos 7 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; y 8 y 43 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA***Interpretación y desarrollo de la ordenanza*

El alcalde, la Junta de Gobierno o el Concejale Delegado, en su ámbito competencial respectivo, dispondrán de la competencia para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la ordenanza, así como para aprobar los acuerdos, decretos y resoluciones complementarios que sean necesarios para el desarrollo y cumplimiento de la presente ordenanza, que no podrán tener carácter normativo.

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA**

La ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

**ANEXO I****ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA**

1. La realización de actos de uso del suelo y edificación que requieran proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Las actuaciones 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, cuando voluntariamente lo solicite el interesado.

3. Las actuaciones previstas en la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de actividad comercial de la Comunidad de Madrid, que afecten a 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 nivel 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 2, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.

4. Las actuaciones sobre edificaciones catalogadas que tengan carácter parcial y afecten, para alterarlos o modificarlos, a los elementos o partes objeto de protección.

5. 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.

6. Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación autorizado.

7. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

8. Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

9. Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, en los casos que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

10. La instalación de torres de ascensores en el exterior de edificios construidos de uso residencial, carentes de instalación de ascensor o que dispongan de ascensor que no reúna las condiciones de accesibilidad, ocupando ámbitos de zona verde o de vía pública.

11. La implantación de usos y construcciones de carácter provisional.

12. Las actuaciones en edificios en situación de fuera de ordenación o asimilados y las actuaciones posibles en infracciones urbanísticas que aún no cuenten con la resolución de su prescripción.

13. La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación, con excepción de las siguientes actividades que por su escasa repercusión ambiental no lo precisan:

1. Las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica.
2. Instalaciones base de telefonía que operen con radiofrecuencia, de menos de 300 m<sup>2</sup>.
3. Los talleres de reparación de maquinaria, en los que no se produzcan residuos peligrosos como, entre otros: aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, sellantes, ni aguas contaminadas con aceites o refrigerantes. Tampoco se incluirán los talleres de reparación de artículos eléctricos para el hogar.

4. Lavanderías y otros establecimientos similares con un caudal de abastecimiento de agua inferior a 3.500 m<sup>3</sup> al año.
5. Comercio y distribución al por menor de productos químicos, farmacéuticos, productos de droguería y perfumería, cuando las operaciones de granulado, mezcla o envasado no sean seriadas, sino que respondan a una petición individualizada y no requieran instalaciones fijas para su realización.
6. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, y similares, sin quirófano y sin aparatos de rayos X.
7. Las clínicas odontológicas.
14. La implantación o modificación de actividades cuyo objeto requieran medidas complementarias de evacuación y desalojo de personas. Se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil de cero a tres años, y demás actividades incluidas en el uso hospitalario por el Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendio” del Código Técnico de la Edificación.
15. La implantación o modificación de actividades de almacenamiento, fabricación e investigación de productos que por su potencial peligrosidad están sujetos a regulación específica, tales como productos químicos peligrosos, petrolíferos, explosivos, nucleares, farmacéuticos, fitosanitarios, pesticidas e insecticidas.
16. La implantación o modificación de actividades cuya superficie de venta destinada a personas ajenas a la actividad sea superior a 500 m<sup>2</sup>, excluyendo la superficie de las zonas de ocupación ocasional (aseos, vestuarios, etc.) siempre que no estén 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.
17. La implantación o modificación de actividades en las que se incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.
18. La implantación o modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios.
19. La implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciario comercial clase hostelero.
20. La implantación o modificación de actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riesgo medio en locales de edificios con otros usos.
21. Garajes aparcamientos comunitarios y en todo caso aquellos con superficie útil superior a 300 metros cuadrados.
22. La implantación o modificación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas disponibles para el público y sin plan de despliegue, de más de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).
23. Cualquier actividad ganadera en régimen intensivo.
24. Escuelas infantiles de cualquier superficie, y centros docentes en cualquier modalidad o temática no reglada con superficie útil superior a 300 metros cuadrados.
25. Estaciones de servicio, así como sus modificaciones o ampliaciones.
26. Instalación de equipos de climatización, calefacción, y/o producción de agua caliente sanitaria, independientemente del tipo de combustible que utilicen si en el conjunto de todos ellos se superan los 70 kW de potencia térmica.
27. Instalación de transformadores eléctricos, centros de transformación y subestaciones eléctricas.
28. Actividades de almacenamiento, tratamiento, y/o gestión de residuos de cualquier categoría, salvo que la normativa estatal o autonómica establezca que se pueden tramitar por el procedimiento de declaración responsable.
29. De forma genérica actividades que, en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios (CTE DB SI) cuando se de alguno de los siguientes supuestos:
  - Que la actividad requiera una segunda salida conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes.

- Con ocupantes incapaces de cuidarse por sí mismos o precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación. Por tanto, se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil, centros de ocio y recreo infantil y actividades similares.
  - En los casos en que se requiere instalar un sistema de control del humo de incendio capaz de garantizar dicho control durante la evacuación de los ocupantes, de forma que esta se pueda llevar a cabo en condiciones de seguridad, conforme a la exigencia básica de evacuación de ocupantes.
  - Que existan recintos de riesgo especial con nivel de riesgo alto.
30. Actividades que precisen de plan de autoprotección según el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicadas a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
31. Otras actividades no contempladas en los apartados anteriores que por la especificidad de estas requieran de forma motivada en la reglamentación sectorial de aplicación, una autorización previa de otra administración estatal o autonómica, para la cual se exija la presentación ante el órgano correspondiente, de un documento o proyecto técnico donde se deban justificar unas dotaciones mínimas de espacios y sus superficies o condiciones especiales de las instalaciones que allí se requieran.
32. Actuaciones que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público, salvo que la facultad de Declaración Responsable se reconozca expresamente por la concesión, autorización demanial o por su ordenanza específica.
33. Construcción de piscinas que afecten al subsuelo.
34. Cambios de uso que impliquen su intensificación por incremento del número de viviendas o locales en la misma superficie existente o exijan de dotaciones obligatorias.
35. Transformaciones de locales a viviendas cuando impliquen actuaciones o modificaciones en los elementos comunes del edificio.

## ANEXO II

### ACTUACIONES QUE DEBEN SOMETERSE A INFORMACIÓN PÚBLICA

- Proyectos o actividades con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la Comunidad de Madrid, relacionados en el anexo V de la Ley 2/2012, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Las siguientes actuaciones sobre actividades de espectáculos o recreo público determinadas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:
  1. Obras de nueva planta para la construcción de cualquier edificio, local o recinto, por un período mínimo de diez días.
  2. Obras de adaptación o reforma en un edificio, local o recinto ya construido, cuando no hayan sido dedicados con anterioridad a la misma clase de espectáculos públicos o actividades recreativas, por un período mínimo de diez días hábiles.
- En su caso, y previa valoración de su procedencia, los locales y establecimientos regulados por la Ley 17/1997, de 4 de julio, e Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Las actividades de espectáculos o recreo público a instalar en edificios dedicados parcialmente a otros usos de entre las determinadas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

**ANEXO III****ACTUACIONES QUE REQUIEREN INFORME DE OTRAS ADMINISTRACIONES (A TÍTULO ENUNCIATIVO NO LIMITATIVO)**

Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de sanidad de la Comunidad Autónoma de Madrid:

- Centros y establecimientos sanitarios, consultas médicas-psicología clínica.
- Oficinas de farmacia.
- Productos sanitarios: ortopedias, audio prótesis, productos cosméticos.
- Ópticas.
- Podología.
- Centros veterinarios.
- Almacenes de productos plaguicidas. Empresas de control de plagas.
- Edificios de oficinas. Zonas comunes de centros comerciales (con sistema de climatización de aplicación normativa de prevención de legionelosis: torres de refrigeración, condensadores evaporativos).
- Zonas comunes de centros comerciales. Terrazas de verano de bares restaurantes (con sistemas de humidificación mediante aerosolización).
- Centros de bronceado. Centros de tatuaje y anillado. Micropigmentación y piercing.
- Cementerios, crematorios, funerarias.

Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de educación de la Comunidad Autónoma de Madrid:

- Centros en los que se impartan enseñanzas regladas.

Declaración responsable ante Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid:

- Viviendas y apartamentos de uso turístico.

Declaración responsable/autorización y/o registro ante industria/medio ambiente de la Comunidad de Madrid:

- Talleres (registro industrial, registro especial talleres, placa, residuos, RIECOV, CAPCA, suelos contaminados, etc.).

Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de tributos y ordenación y gestión del juego de la Comunidad Autónoma de Madrid:

- Casinos de juego.
- Establecimientos de juegos colectivos de dinero y azar.
- Salones recreativos.
- Salones de juego.
- Locales de apuestas.

Declaración responsable/autorización y/o registro ante la Delegación del Gobierno:

- Establecimientos destinados a la venta de artículos pirotécnicos y cartuchería.

Declaración responsable/autorización y/o registro ante el órgano correspondiente:

- Actuaciones ubicadas en suelo de dominio público hidráulico, carreteras, vías pecuarias u otras.
- Estancos.
- Administración de lotería.

**ANEXO IV****DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA EN LA TRAMITACIÓN DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SEGÚN LA LEY 9/2001, DE 17 JULIO**

Documentación técnica:

- Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de su superficie; y caso de no ser propietario de la



- misma, copia del contrato de arrendamiento y documento acreditativo de la conformidad de la propiedad con las instalaciones y los usos para los que se solicita la calificación urbanística especificando el tiempo en la que permanecerá vigente.
- Referencia catastral de la/s parcela/s afectadas y plano catastral de las mismas.
  - Plano de situación de la finca con delimitación de la misma sobre el Plano de Clasificación del Suelo de la figura de planeamiento vigente en el Municipio.
  - Anteproyecto que contenga los siguientes extremos:
    - Memoria justificativa de la necesidad de implantar la actividad en Suelo No Urbanizable de Protección o Suelo Urbanizable No Sectorizado y viabilidad e impacto de la misma.
    - Descripción de la finca: uso al que se destina actualmente, edificaciones existentes, indicando sus superficies, características y situando cada una de ellas en un plano de la parcela a escala 1/1.000 o 1/5.000.
  - Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización donde se especifique claramente:
    - Usos previstos.
    - Superficies edificadas con sus correspondientes planos de alzados, secciones y plantas a escala mínima 1/500.
    - Tratamientos superficiales, texturas, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior.
    - Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, y vertidos residuales si los hubiese, situando además los mismos en un plano a escala 1/500.
  - Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y de las existentes si las hubiera, con señalamiento de la distancia a linderos.
  - Evaluación económica de la actuación y presupuesto de las instalaciones.
  - Impreso de Solicitud de Tramitación de Calificaciones Urbanísticas debidamente cumplimentado
  - DNI / NIF / NIE del interesado o representante legal.

#### ANEXO V

### CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DE OBRAS

Condiciones generales de ejecución de obras, construcciones e instalaciones:

- El acabado exterior de la edificación tenderá a aminorar el impacto visual de las mismas en el entorno, debiendo emplearse tonalidades acordes con el entorno en que se ubican y tratamientos adecuados, tendentes a evitar brillos o reflejos.
- Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, deberá presentarse una declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado y resto de documentación exigible en la instancia normalizada.
- Durante la ejecución de las obras se velará por el estricto cumplimiento de las áreas de movimiento, rasantes y relación de colindancia entre parcelas, respetando la relación entre la topografía del terreno y los viales.
- Los accesos de peatones y vehículos a la obra se producirán por los viarios señalados, respetando la circulación de terceros, vehículos y de peatones, ajenos a la obra que puedan encontrarse en cualquier punto de su entorno.
- En todo momento se mantendrá limpia la calzada de los residuos o materiales procedentes de la actuación, tales como barro o gravilla y que pudiera ser desperdiciado por los elementos de transporte.
- En ningún caso se permitirá la modificación de la rasante natural de la parcela en la superficie de retranqueo o separación a linderos si ello supone superar la cota de la rasante natural del terreno colindante.
- Con carácter previo a la utilización de las edificaciones deberá presentar Declaración Responsable de Primera Ocupación que deberá acompañarse de toda la documentación correspondiente. En su caso, junto a la Declaración responsable de Primera Ocupación o, en su defecto, en el plazo de dos meses desde el día siguiente

te a la fecha de finalización de las obras que refleje el Certificado Final de Obra, se deberá presentar declaración de alteración catastral.

- Se deberán ajardinar los espacios libres de la parcela con especies autóctonas y adaptadas al medio, con el fin de conseguir una mayor integración de las edificaciones en el medio circundante, así como para reducir los impactos en el paisaje causados por la presencia de estas.
- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a las plantaciones de arbolado en la vía pública, la excavación no deberá aproximarse al pie de este más de una distancia igual a 5 veces el diámetro del árbol a la altura de 1 metro y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,5 metros.
- De conformidad con lo dispuesto en la normativa de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, en los nuevos aparcamientos en superficie se deberá plantar un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento proyectada. Además, las nuevas plantaciones dispondrán de sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.
- No podrán cubrirse ni edificar sobre las plazas de aparcamiento que se encuentra en la banda de retranqueo.

Condiciones de ejecución en materia de obras públicas:

- El propietario de los terrenos ejecutará a su cargo las acometidas a las redes generales de servicios, así como la complementación de pavimentación y las prolongaciones de dichas redes que se precisen hasta las alineaciones oficiales, según la normativa, exigencias y prescripciones de la respectiva compañía suministradora u Organismo competente. Cualquier modificación de las instalaciones existentes o ejecución de nuevas acometidas que se solicite por parte de las compañías de servicios requerirá previamente a su ejecución su aprobación por parte de este Ayuntamiento. En ningún caso se producirán servidumbres en parcelas privadas.
- Las acometidas a la red de saneamiento se harán desde pozos/arqueta de registro interior de red de pluviales y de fecales de la parcela a pozos de registro de la red general. El peticionario entregará la conformidad técnica del Canal de Isabel II quince días antes de comenzar las obras. En caso de utilizar una acometida existente, se procederá a la legalización de la misma una vez concedido el título habilitante pertinente.
- Deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar que se ensucie la vía pública, debiendo procederse a la limpieza de la parte afectada de la misma con la frecuencia adecuada (mínimo dos veces por semana), así como a la retirada de los materiales residuales resultantes. La autoridad municipal competente podrá requerir al responsable para que efectúe las acciones de limpieza correspondientes. En caso de incumplimiento del requerimiento señalado, se podrá proceder a la suspensión de la actividad que origine la suciedad y, cuando las circunstancias así lo requieran o por razones de interés general, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente los trabajos de limpieza, imputando el coste de los servicios prestados a los responsables, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.
- En caso de demandar una potencia superior a la prevista en el proyecto de urbanización, el peticionario (como promotor de la actuación) deberá asumir el refuerzo de las infraestructuras eléctricas que en su caso exija la compañía eléctrica, caso de solicitarse la instalación de un transformador, el mismo deberá ser de tipo subterráneo, estanco y con drenaje conectado a la red de aguas pluviales.
- En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán instalaciones aéreas que se encuentren sobre la fachada o fachadas o frente de parcela, debiendo realizar los soterramientos necesarios.
- Queda expresamente prohibido, salvo autorización expresa, la implantación fuera de los límites de la parcela de materiales de obra, elementos que requieran fijación u obras de fábrica, tales como grúas, maquinaria, casetas de obra y carteles. Las acometidas provisionales de las casetas de obra se preverán desde las acometidas existentes para la parcela en la urbanización.
- Durante las obras no podrá interrumpirse ni el itinerario peatonal ni el tráfico rodado con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir con la normativa en vigor. Si se estima necesario el cierre total o parcial

de una calle al tráfico, deberá obtenerse, con carácter previo, autorización del Ayuntamiento.

- Deberá garantizarse durante la ejecución de la obra la estabilidad de las aceras y bordillos de forma que no se provoquen descalces en los mismos como consecuencia de los vaciados de las fincas.
- Los accesos de la parcela deberán respetar las instalaciones existentes de alumbrado en las calles, así como alcorques y mobiliario urbano fijos existentes.
- Con carácter previo a la solicitud de la licencia de primera ocupación se entregará el documento de “Aceptación por parte de CYII de las acometidas de saneamiento realizadas”, o, en su caso, el documento de legalización de las acometidas existentes a utilizar.

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.

Villarejo se Salvanés, a 21 de febrero de 2024.—El alcalde-presidente, Jesús Díaz Raboso.  
(03/2.963/24)

