

## ORDENANZA DE CONTROL PREVENTIVO Y DISCIPLINA DE LAS OBRAS Y OTROS USOS URBANÍSTICOS DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE COLMENAR VIEJO

### TITULO PRELIMINAR

#### Artículo 1. Objeto.

1. Esta Ordenanza regula los controles municipales previos al uso urbanístico del suelo, así como los procedimientos municipales para asegurar el continuo cumplimiento de las normas urbanísticas, el pleno restablecimiento del orden urbanístico infringido, y las especificidades del control municipal sobre construcciones y edificios en situación de fuera de ordenación.

#### Artículo 2. Glosario de términos.

Los términos utilizados en esta Ordenanza se definen de la siguiente forma:

1. Titular o promotor. Es cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que amparado por un título jurídico legítimo, promueve un uso del suelo o una edificación, y a tal efecto solicita una licencia municipal o presenta una declaración responsable, cuando estos controles son preceptivos.

2. Técnico. Es la persona física que posee cualquier título profesional reconocido con atribuciones profesionales para ejercer como proyectista, director de obra o de la ejecución de la obra.

3. Proyecto Técnico. Es el documento o conjunto de documentos suscritos por el profesional técnico competente en el que se definen las actuaciones a realizar, tanto para la ejecución de obras como para otros usos urbanísticos del suelo, con el contenido y detalle que permita al Ayuntamiento conocer el objeto de las mismas, justificando el cumplimiento de toda la normativa de aplicación a la actuación proyectada.

4. Proyecto Técnico de Edificación. Es el proyecto técnico requerido para la ejecución de una obra, conforme al artículo 4 de la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Los proyectos técnicos de edificación se ajustarán a lo establecido en la citada Ley, en el Código Técnico de la Edificación y, en su caso, en la normativa sectorial que sea de aplicación.

5. Inspección. Es la actuación pública de comprobación y verificación documental e "in situ", practicada por personal municipal cualificado, de una obra o uso urbanístico del suelo.

6. Obra mayor. Es toda aquella obra que, por estar incluida en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, necesita previo Proyecto Técnico de Edificación: Se incluyen aquí:

6.1. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas

construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

6.2. Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan variación esencial en la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

6.3. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-cultural, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a elementos o partes objeto de protección.

7. Obra compleja. Es toda aquella obra que, por su complejidad o riesgo para la seguridad, requiere de un proyecto técnico distinto del proyecto técnico de edificación. A los efectos de esta Ordenanza, esta obra se somete a previa declaración responsable.

8. Obra ordinaria. Es toda aquella obra u actuación constructiva que, aun no presentando especial complejidad o riesgos de seguridad, tiene entidad y trascendencia para el interés urbanístico general, lo cual justifica su sujeción a previa declaración responsable de obras, que en todo caso ha de incluir un proyecto técnico sectorial no edificatorio.

9. Obra sencilla. Es aquella obra o actuación que, por no precisar de ningún proyecto técnico y por su escasa entidad y sencillez técnica, se presume que adoptando medidas correctoras sencillas no compromete la seguridad de las personas ni alteran las condiciones medioambientales. A los efectos de esta Ordenanza, esta obra se somete a previa declaración responsable sin ningún proyecto técnico.

10. Obra de conservación en interiores. Es toda aquella obra o actuación en el interior de un edificio consistente en la sustitución de acabados o instalaciones existentes, tales como solados, alicatados, yesos y pinturas, siempre que se trate de edificios no sometidos a un régimen especial de protección, así como la simple sustitución de instalaciones propias, tales como cableado eléctrico, fontanería interior, sanitarios de baño y aparatos de cocina. A los efectos de esta Ordenanza, se considera conservación de interiores todas las actuaciones enunciadas en el artículo 160 f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, redactado conforme a la Ley madrileña 1/2020, de 8 de octubre.

11. Obra de sustitución. Es aquella en la que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

12. Obra de nueva planta. Es aquella mediante la cual se edifica un solar libre de edificación.

13. Obra de ampliación: Es aquella en la que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

14. Intervenciones en edificios existentes. Son las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

14.1. Obra de consolidación. Es aquella que tiene por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

14.2. Obra de rehabilitación. Toda aquella intervención sobre un edificio que afectando a elementos estructurales preexistentes o requiriendo nuevos elementos, mejore sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifique su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

14.3. Obra de reestructuración. Es toda aquella obra que afecte a elementos estructurales preexistentes o requiera la ejecución de otros nuevos como: la instalación de ascensores; la sustitución parcial de forjados; la construcción de entreplantas; o la demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

15. Obra de demolición. Es aquella que se realiza para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

15.1. Obra de demolición en edificaciones protegidas. Es aquella obra que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que disponga de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de la norma legal o documento urbanístico y aquella obra de carácter parcial que afecte a elementos o partes objeto de protección.

### **Artículo 3. Tipos de controles municipales.**

1. En función de las características de cada obra o uso urbanístico del suelo, el control preventivo municipal adoptará la forma de licencia o de previa declaración responsable.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los casos en que las leyes y las ordenanzas sometan una actuación o uso del suelo a previo control municipal, pero no establezcan expresamente la licencia como forma de intervención previa, se entenderá que la actuación o uso están sometidos a la presentación de la declaración responsable regulada en esta

Ordenanza.

3. Los controles previos municipales regulados en esta Ordenanza no excusan del cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación sectorial ni de los controles que, por razones distintas de las urbanísticas, correspondan al propio Ayuntamiento o a otras Administraciones públicas.

4. Para el pleno restablecimiento del orden urbanístico infringido, el Ayuntamiento realizará inspecciones, dictará órdenes provisionales o provisionalísimas, y tramitará hasta su plena conclusión procedimientos de disciplina urbanística, conforme a lo regulado en los títulos IV, V y VI de esta Ordenanza.

#### **Artículo 4. Régimen especial de las actividades económicas.**

1. Se excluye de esta Ordenanza el control municipal sobre las actividades descritas en la Ordenanza municipal de Declaraciones Responsables para el Ejercicio de Actividades Económicas, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 26 de abril de 2018.

2. También se rige por la Ordenanza de Declaraciones Responsables el control municipal sobre las obras de construcción y acondicionamiento de los edificios o locales destinados a actividades económicas.

3. La presente Ordenanza será aplicable supletoriamente a las obras y actividades económicas, en todo lo no regulado expresamente en la Ordenanza de Declaraciones Responsables.

#### **Artículo 5. Control especial sobre proyectos estatales y autonómicos.**

1. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 10ª del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el artículo 163 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los actos urbanísticos de otras Administraciones públicas distintas de la municipal, incluidas las entidades de ellas dependientes y otras entidades locales de las que forma parte el Ayuntamiento de Colmenar Viejo, serán objeto de previo informe municipal.

2. El informe previo municipal comprobará al cumplimiento de la ordenación urbanística aplicable, valorará el carácter urgente o de excepcional interés público de la actuación a la vista de la situación urbanística existente, y en su caso evaluará la necesidad de introducir modificaciones en el planeamiento urbanístico municipal.

#### **Artículo 6. Usos y actos sometidos a previo control municipal.**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 151.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se encuentran sometidos a previo

control municipal todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación, salvo los mencionados expresamente en los artículos 7 y 8 de esta Ordenanza y en el art. 160 de Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. También estarán sujetas a control de legalidad urbanística las actuaciones que se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, que además deberán contar con las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la unificación de ambos actos y, en todo caso, de acuerdo con la regulación específica prevista en las correspondientes ordenanzas municipales.

### **Artículo 7. Control municipal implícito.**

El control previo de obras y actuaciones previstas en esta Ordenanza se entenderá implícito en los siguientes actos municipales:

1. La aprobación de proyectos de reparcelación, respecto de las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en los proyectos aprobados.

2. Las órdenes municipales de ejecución de obras, sin perjuicio de la necesidad de que incluyan el correspondiente proyecto técnico, cuando sea preceptivo, y sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.

3. La orden de demolición de construcciones declaradas en ruina inminente, así como la orden de ejecución de obras de apuntalamiento, cuando sean precisas. La autorización implícita de estas obras y actuaciones se entiende sin perjuicio del deber de comunicar al Ayuntamiento su efectiva realización.

4. La aprobación de proyectos de urbanización, respecto de las obras en ellos incluidas.

5. El acuerdo municipal que apruebe obras urbanísticas promovidas por el propio Ayuntamiento dentro del término municipal.

6. El otorgamiento de una autorización o concesión para el aprovechamiento especial o privativo del dominio público municipal, siempre que:

a) En la solicitud o en un trámite posterior se incluya el proyecto de la obra o la actuación pretendida, con las exigencias documentales detalladas en esta Ordenanza en función de la actuación proyectada.

b) Y en el propio expediente de autorización o concesión figure un informe favorable de los servicios urbanísticos municipales.

### **Artículo 8. Actos no sometidos a control previo municipal.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 40/2015, de 1 de

octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el artículo 160 f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por su escasa relevancia urbanística para el interés público están exentos de toda forma de control previo municipal los siguientes actos:

a) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

b) La sustitución de fontanería interior, sanitarios de baño y aparatos de cocina

2. La inexistencia de previos controles municipales no exime al promotor de los actos de cumplir con todas las prescripciones urbanísticas, técnicas y de residuos vigentes.

3. En cualquier momento, cuando el Ayuntamiento considere que las obras en curso no son de simple sustitución de acabados o de instalaciones internas, ordenará la suspensión de la actividad y requerirá al promotor para que presente declaración responsable o solicite licencia previa de obras, según los casos.

## TITULO I REGIMEN GENERAL DE LOS CONTROLES MUNICIPALES PREVIOS

### Capítulo I Disposiciones generales

#### **Artículo 9. Alcance del control previo municipal.**

1. El control previo municipal está limitado a la comprobación de:

a) La integridad formal y la suficiencia legal de la documentación que conforme a esta Ordenanza sea exigible en cada caso.

b) La habilitación legal de los técnicos intervinientes, en el caso de que la actuación lo requiriese.

c) Y la conformidad de la actuación proyectada con la ordenación urbanística.

2. El control previo municipal en ningún caso se extiende a los aspectos técnicos sobre la seguridad estructural de las construcciones o sobre la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. En relación con las instalaciones especializadas de los edificios que no sean

objeto de regulación específica por ordenanza municipal, el control previo municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. El control previo municipal no incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración pública.

#### **Artículo 10. Consultas urbanísticas.**

1. Cualquier persona puede consultar al Ayuntamiento sobre el régimen urbanístico de una finca, inmueble, local, parcela o solar.
2. En función del contenido, la consulta será respondida de forma presencial o mediante informe escrito. Procederá la respuesta escrita:
  - a) Cuando el interesado así lo solicite expresamente
  - b) Cuando, por razones de seguridad jurídica, los servicios técnicos municipales consideren conveniente esta forma de respuesta.
3. De acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente ordenanza fiscal, el Ayuntamiento liquidará una tasa por la contestación a las consultas urbanísticas en los siguientes casos:
  - a) Cuando el interesado solicite expresamente una respuesta escrita, y esta no consista en la simple transcripción o copia, sin adiciones interpretativas, de la información obrante en los planos del planeamiento o en sus fichas.
  - b) Cuando, por la imprecisión de la consulta, o de los documentos que la acompañan, la respuesta municipal, tanto verbal como escrita, requiera de una especial dedicación por parte de los servicios técnicos municipales.
4. La misma ordenanza fiscal determinará qué consultas, en función de los sujetos o de las actuaciones pretendidas, no están sujetas a tasa.

### **Capítulo II Licencias**

#### **Artículo 11. Régimen general de las licencias.**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 151. 2 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la licencia municipal es un acto jurídico expreso por el cual el Ayuntamiento declara que un proyecto de uso del suelo es conforme con el ordenamiento jurídico y consecuentemente declara legítima su ejecución.
2. La solicitud de licencia se tramitará conforme a lo establecido en el artículo

154 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 53 a 96 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Toda solicitud de licencia será objeto de resolución expresa y motivada. Transcurrido el plazo de tres meses establecido en el artículo 154.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la solicitud se entenderá denegada por silencio administrativo, salvo en los casos que se enuncian en el artículo 33.3 de esta Ordenanza.

4. El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.

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

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

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

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

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

10. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un



plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

## **Artículo 12. Licencias provisionales y parciales.**

1. Se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna, cuando así lo acuerde discrecionalmente el Ayuntamiento y concurran al menos las siguientes circunstancias:

- a) Que los usos provisionales no dificulten la ejecución del planeamiento
- b) Que el carácter provisional del uso se deduzca de forma directa del propio proyecto, por su sencillez, carácter desmontable o temporalidad intrínseca.
- c) El solicitante presente aval suficiente para el coste de demolición de las construcciones, una vez revocada la licencia municipal.

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

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 153.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 153.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

### Capítulo III Declaraciones responsables

#### Artículo 13. Régimen de las declaraciones responsables.

1. A los efectos de esta Ordenanza, y de conformidad con lo establecido en el artículo 69.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y con lo dispuesto en el art. 151.2 b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se entiende por declaración responsable el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, y que dispone de la documentación que lo acredita.

2. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del Ayuntamiento, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección.

3. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

4. El promotor es plenamente responsable de la exactitud, veracidad, integridad y legalidad de del proyecto, así como de la documentación que lo sustenta.

5. La declaración responsable de obras ordinarias se tramitará conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza y, supletoriamente, por las reglas procedimentales de los artículos 156 y 157 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6. Presentada la declaración responsable, en el plazo de 10 días el Ayuntamiento comprobará, mediante simple verificación formal, que la declaración incluye todos los documentos exigidos en esta Ordenanza y taxativamente identificados en el correspondiente modelo formalizado.

7. En el caso de que la declaración responsable no esté formalmente completa, por no incluir alguno de los documentos preceptivos, en el mismo plazo de 10 días el Ayuntamiento notificará el defecto documental al interesado, informándole de que:

a) La declaración presentada es incompleta, con indicación específica del documento omitido.

b) La declaración presentada, por carecer de integridad documental, no despliega la eficacia legitimadora que legalmente le correspondería.

c) El promotor dispone de un plazo máximo de 10 días para subsanar la falta o acompañar los documentos exigidos en la presente Ordenanza.

d) Transcurrido el plazo sin subsanación, o siendo esta incorrecta, la declaración original presentada se tendrá por no presentada y será necesaria una nueva declaración responsable, con la consiguiente liquidación previa de la correspondiente tasa municipal.

8. Transcurrido el plazo de 10 días desde la presentación de la declaración responsable, y siempre que no haya existido objeción documental por parte del Ayuntamiento, o tal objeción haya sido atendida, la declaración responsable se considerará documentalmente completa y procederá su inscripción en el registro municipal de actividades urbanísticas. Una copia de dicha inscripción se notificará al titular o promotor de la actividad.

9. Una vez registrada la declaración responsable, si el Ayuntamiento considera que la actuación declarada está sometida a previa licencia municipal, en plazo no superior a 10 días desde la fecha de registro lo notificará al solicitante para que se abstenga de ejecutar la obra, comunicándole el procedimiento de tramitación que fuera procedente.

10. En cualquier momento posterior a la presentación y registro de la declaración responsable, el Ayuntamiento podrá examinar el contenido de la documentación presentada. Ese examen podrá realizarse mediante simple comprobación documental o mediante visita de inspección. Si mediante el examen de dicha documentación se apreciara que la obra contraviene las normas o los usos establecidos en el planeamiento vigente, se dictará orden de cese o suspensión de las obras, previa tramitación del correspondiente procedimiento de disciplina urbanística de actividades.

11. En todo caso, cuando así sea necesario para la autorización de la escritura de obra nueva conforme al artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el plazo de 6 meses el Ayuntamiento comprobará la conformidad de la

declaración responsable con la normativa urbanística. Si la comprobación fuera positiva, expedirá el correspondiente acto o certificación de conformidad.

12. Las declaraciones responsables caducan por incumplimiento de su titular. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la declaración responsable, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos previstos en este artículo. La declaración de caducidad extinguirá la eficacia de la declaración responsable, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se presenta una nueva declaración ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor

13. Una vez ejecutada la actuación urbanística manifestada mediante declaración responsable, si el Ayuntamiento apreciara defectos sustanciales en el proyecto o su realización, iniciará un procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística, conforme a lo establecido en el Título V de esta Ordenanza y lo regulado en el artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## TITULO II OBRAS

### Capítulo I Obras sometidas a previa licencia municipal

#### **Artículo 14. Relación de obras sometidas a previa licencia municipal.**

1. Conforme al artículo 152 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, requieren previa licencia municipal las obras o actividades constructivas enunciadas en este artículo, salvo que estén amparadas por uno de los actos administrativos municipales enunciados en el artículo 7 de esta Ordenanza.

2. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal de obras los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto técnico de edificación, salvo los recogidos en el artículo 155 e) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 4 de esta Ordenanza. Se incluyen en este grupo, en todo caso:

a) Las obras de edificación de nueva construcción, salvo las de escasa entidad y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones en edificios existentes que produzcan variación en esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural (ampliación, consolidación, rehabilitación, reestructuración).

c) Las intervenciones sobre edificios existentes que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. A los efectos de esta Ordenanza se entenderá que hay cambio de uso característico de un edificio siempre que mediante la intervención en un edificio preexistente se habiliten para un uso residencial espacios antes destinados a cualquier otro uso.

d) Los cambios de uso de local a vivienda.

3. Están sujetas a previa licencia urbanística cualesquiera actuaciones que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico, así como aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

4. También están sujetas a previa licencia urbanística las obras y los usos provisionales regulados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5. Además de los anteriores actos y usos del suelo, y por razón del especial interés público al que se refiere el artículo 4.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, están también sometidas a previa licencia municipal las obras y actividades constructivas realizadas sobre la vía pública. Esto comprende:

a) La apertura de vías o accesos rodados, salvo que estén incluidos en un proyecto de urbanización aprobado y autorizado.

b) La construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

c) La construcción de barracones y quioscos para la exposición venta.

d) La colocación de marquesinas.

e) La colocación de postes y señales.

f) Las conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales (acometidas)

6. A los efectos de la documentación exigible al solicitante, en esta Ordenanza se distingue entre las obras que deben contar con proyecto técnico de edificación y las obras que deben contar con un proyecto técnico sectorial.

7. En caso de duda o de difícil calificación de supuestos, se entenderá que las obras sometidas a previa licencia municipal deben contar con un proyecto técnico, sea éste de edificación o sectorial.

## **Artículo 15. Ámbito de aplicación.**

1. Se rigen por lo establecido en este capítulo tanto las obras y actos de edificación enunciados en el artículo 17 de esta Ordenanza como las demás construcciones, ocupaciones, y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo descritas en el siguiente artículo 19. Por su relevancia y trascendencia, para la realización de estas obras y actos será necesaria solicitar y obtener una previa licencia de obras que en todo caso incluirá un proyecto técnico firmado por un profesional titulado competente.

2. Todas las solicitudes de licencia para las obras y actuaciones descritas en este artículo contendrán la misma documentación, si bien el contenido concreto del proyecto técnico exigible en cada caso vendrá determinado por la legislación sectorial específica.

3. La omisión del proyecto técnico exigible en cada caso, en el caso de que esta omisión no sea reparada en el trámite de subsanación, dará lugar directamente al archivo de la solicitud.

#### **Artículo 16. Documentación para la solicitud de licencia.**

Sin perjuicio de que lo que se requiera por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra, la solicitud de licencia contendrá la siguiente documentación:

1. Instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Colmenar Viejo.

2. Proyecto técnico visado por el colegio oficial competente, en los casos en que este visado sea preceptivo. Se presentará en soporte digital en formato "pdf" e incluirá plano de situación e implantación georreferenciado, así como planos de plantas, acotados y con superficies construidas. También incluirá un archivo para la comprobación automática del cálculo de superficies construidas y computables (polilíneas) y aportará las hojas de dirección facultativa correspondientes, en su caso visadas por los colegios oficiales competentes.

3. Memoria justificativa del cumplimiento de los parámetros urbanísticos. A esta memoria se añadirá un cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.

4. Certificado de viabilidad geométrica del proyecto técnico.

5. En el caso de edificios con locales y/o naves industriales que se construyan de forma genérica, sin uso o en bruto, para una posterior adecuación, se añadirá documentación en la que se justifique el cumplimiento de las exigencias legales referidas a:

a) Las condiciones de protección contra incendios en cuanto a la estabilidad y resistencia al fuego de la estructura y elementos constructivos.

b) Las condiciones de aislamiento acústico.

c) La implantación de las correspondientes chimeneas de salidas de humos y/o ventilación preceptiva para ciertas actividades.

d) Las canalizaciones o conducciones previstas para acondicionamiento de aire, y todas aquellas que discurran por las zonas comunes o sean medianeras de los edificios de uso residencial.

e) El cumplimiento de la normativa de accesibilidad, al menos en las entradas a cada local o nave.

6. En el mismo supuesto del número anterior, se describirá expresamente y se indicará en un plano general:

a) Qué locales disponen de salida de humos.

b) Qué accesos cumplen la normativa de accesibilidad.

c)Cuál es la altura libre de cada local.

d) Cualquier otra característica que pueda suponer limitaciones de uso del edificio.

7. Plano justificativo del cumplimiento de las condiciones de intervención de bomberos en la aproximación a los edificios.

8. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre residuos de construcción y demolición y en la Ordenanza municipal de medio ambiente. Salvo en supuestos en los que las especiales características del proyecto así lo aconsejen, el Ayuntamiento no exigirá la presentación de fianza previa acompañando al estudio de gestión de residuos.

9. Declaración expresa del técnico autor del proyecto sobre la conformidad del mismo con la ordenación urbanística aplicable y, según proceda, con los requisitos legales de seguridad, salubridad y protección del medio ambiente referidos a las condiciones constructivas del mismo, a las reservas de espacios y locales técnicos para ubicación de maquinarias e instalaciones y a las previsiones de las canalizaciones, espacios y/o huecos de obras necesarias para la buena ejecución de las instalaciones y ubicación de maquinaria que se precisen.

10. Impreso de estadística de la edificación, debidamente cumplimentado.

11. En edificios sujetos, o que deban sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, se agregará un proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones visado por colegio oficial competente.

12. Proyecto o Estudio Básico de Seguridad y Salud, según proceda, visado por colegio oficial competente.

13. En las obras de derribo estructural, a la solicitud de licencia se acompañará un proyecto técnico de obra de nueva planta que contenga al menos las características de un proyecto básico, debidamente visado, acompañado de hoja de dirección técnica.

14. Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar

a cabo las obras un cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que ésta se pretende.

15. Acta de comprobación de tira de cuerdas para las construcciones reguladas por la Ordenanza de Casco Antiguo (AO-1) del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo.

16. Certificado de eficiencia energética.

17. En viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, justificante de solicitud de calificación provisional de las mismas ante el organismo competente.

18. Justificante de pago de tasa y/o impuesto que proceda en los términos dispuestos en la Ordenanza municipal correspondiente.

### **Artículo 17. Obras necesitadas de proyecto técnico de edificación.**

1. Requieren de proyecto técnico de edificación, que habrá de incluirse en la documentación para la solicitud de licencia de obras, todos los actos de nueva edificación, de intervención en edificios existentes o de demolición que a continuación se detallan:

a) Se consideran obras de nueva edificación las de sustitución, nueva planta y ampliación definidas en el artículo 2.6 de esta Ordenanza.

b) Se consideran obras de intervención las que actúan sobre edificios existentes. Estas obras podrán ser de consolidación, rehabilitación y reestructuración, con el significado enunciado en el artículo 2.8 de esta Ordenanza. Se asimilan a las obras de intervención, conforme al art. 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Se consideran obras de demolición aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección ambiental o histórico-artístico. Se incluyen expresamente entre las obras de demolición la de carácter parcial que afecten a elementos o partes del edificio.

2. El proyecto técnico de edificación se redactará y firmará conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 28/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el artículo 5 de la Ley madrileña 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, así como en las demás normas de desarrollo.

### **Artículo 18. Procedimiento de licencias de obras mayores con proyecto de edificación.**

1. La tramitación de la solicitud de licencia se regirá por lo establecido en el artículo 154 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio del régimen



general establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Transcurridos de tres meses sin resolución expresa, contados desde el día de la solicitud, la licencia se considerará denegada.

#### **Artículo 19. Obras necesitadas de proyectos técnicos distintos del de edificación.**

1. Requieren de un proyecto técnico distinto del proyecto técnico de edificación, las obras y construcciones mencionadas en el artículo 14 de esta Ordenanza y no incluidas en el artículo anterior.

2. Se incluyen expresamente en al ámbito de aplicación de este artículo:

a) La apertura de vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización aprobado o autorizado.

b) La construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

c) La construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.

d) La colocación de marquesinas.

e) La colocación de postes y señales.

f) Las conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

#### **Artículo 20. Procedimiento de licencias de obras complejas con proyecto sectorial no edificatorio.**

1. La licencia de obras con proyecto técnico sectorial no edificatorio se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Transcurridos tres meses desde la solicitud sin notificación de la resolución, la licencia se considerará denegada.

### **Capítulo II**

#### **Obras sometidas a declaración responsable**

#### **Sección 1ª**

#### **Obras ordinarias con proyecto técnico especial**

#### **Artículo 20 bis. Ámbito de aplicación.**

1. Requieren de un proyecto técnico distinto del proyecto técnico de edificación las obras y construcciones no sometidas a previa licencia municipal conforme al artículo 14 de esta Ordenanza y para las que por razones de riesgo para

la seguridad o salubridad, o por mandato de la legislación sectorial, es necesario un proyecto técnico especial distinto del proyecto de edificación.

2. Se incluyen expresamente en esta Sección las siguientes obras:

a) Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

d) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no afecten a edificios que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

e) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

f) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

g) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

h) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.

i) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.

j) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones

k) Construcción de vertederos de residuos o escombros

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación, incluso pozos.

m) Obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización.

n) La instalación de soportes publicitarios exteriores cuando:

- La cartelera supere los 32,19 m<sup>2</sup> de superficie.

- El borde interior se encuentre a una altura superior a 2,25 m. de la rasante del terreno y supere los 10m<sup>2</sup> de superficie.

- Se trate de carteleras superpuestas.

- Se trate de carteleras luminosas o metálicas.

ñ) Piscinas

o) Centros de transformación.

- p) Depósitos de almacenamiento combustibles en cualquiera de sus estados.
- q) La instalación de ascensores en edificios existentes

### **Artículo 20 ter. Documentación aneja a la declaración responsable.**

Sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra, la documentación necesaria que deberá adjuntarse con cada declaración responsable será la siguiente:

1. Escrito de declaración, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Colmenar Viejo.
2. Proyecto técnico de la obra, firmado por el profesional competente y visado por el correspondiente colegio.
3. En el caso de que se incremente la edificabilidad de la parcela, se añadirá a la memoria un cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.
4. Planos o croquis de plantas y/o alzados y/o secciones acotados (indicando medidas: largo, ancho, alto, según el caso). Se detallará por separado el estado actual y el estado reformado, indicando el uso al que se destina, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio. En los proyectos de viviendas unifamiliares se indicará además la distancia a linderos medianeros.
5. Presupuesto de las obras, detallando unidades y materiales que intervienen en la misma, a precios actuales de mercado, e incluyendo la mano de obra.
6. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre residuos de construcción y demolición y en la Ordenanza municipal de medio ambiente. Salvo en supuestos en los que las especiales características del proyecto así lo aconsejen, el Ayuntamiento no exigirá la presentación de fianza previa acompañando al estudio de gestión de residuos.
7. Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por la normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.
8. Justificante de pago de tasa y/o impuesto que corresponda en los términos dispuestos en la Ordenanza municipal correspondiente

### **Artículo 20 *quáter*. Residuos de las obras.**

1. El productor de residuos de obras está obligado a cumplir con todos los mandatos de gestión de residuos previstos en la legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.

2. Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y en el artículo 41 de la Ley madrileña 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos, a las obras sujetas a declaración responsable sin proyecto técnico no les será exigible ninguna fianza previa.

3. El Ayuntamiento facilitará la utilización de los puntos limpios municipales a fin de que los productores de residuos de obras en interiores puedan cumplir con las obligaciones de gestión de residuos.

### **Sección 2ª**

#### **Obras ordinarias sin proyecto técnico especial**

### **Artículo 21. Ámbito de aplicación.**

1. Se rigen por esta Sección las obras y actuaciones constructivas que estando sometidas a previa declaración responsable no presentan especial complejidad o riesgos de seguridad y, por tanto, no requieren de un proyecto técnico especial regulado por la legislación sectorial aplicable.

2. Se incluyen en el ámbito de aplicación de este precepto:

- a) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- b) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública, en casos distintos de los previstos en el art. 20 bis 2 n) de esta Ordenanza
- c) La implantación de elementos fijos exteriores verticales sin afección de la estructura, tales como cerramientos de terrazas, porches, pérgolas y similares, que no supongan aumento de edificabilidad.
- d) La apertura de huecos en muros que no sean de carga.
- e) Las cubiertas formadas a base de elementos ligeros que no requieran la modificación de la estructura existente, apoyándose en la misma.
- f) Ejecución de aleros menores de 70 cm de vuelo.
- g) La introducción de nuevas instalaciones en el interior de los edificios, así como la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, tales como sistemas individuales o centralizados de calefacción, climatización y agua

caliente sanitaria (ACS), sistemas que contribuyan al ahorro y la eficiencia energética, siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.

h) Las reformas interiores parciales que, aun alterando la distribución, el número y las superficies mínimas que para cada dependencia se precise, incluida la apertura puntual de nuevos huecos y/o la modificación de los existentes en cerramientos sin función portante, no afecten las condiciones de seguridad en caso de incendios, de salubridad y demás reglamentación vigente.

i) Las obras que, reuniendo las circunstancias anteriores, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, excepto ascensores.

j) Portadas comerciales, muestras, banderines y similares, siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.

k) Instalaciones deportivas al aire libre, excepto piscinas, que no lleven aparejada ninguna edificación, tales como pistas deportivas y similares.

l) Instalaciones de juegos infantiles o similares

m) Implantación de casetas, cobertizos, invernaderos y construcciones similares prefabricadas exentas, siempre que no superen los 6 m<sup>2</sup> de superficie ocupada.

n) Las obras exteriores y de escasa entidad para el mantenimiento, conservación y adecuación de los edificios.

o) Instalación de chimeneas y/o tubos de salida de humos y armarios para instalaciones

## **Artículo 22. Documentación aneja a la declaración responsable.**

Sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra, la documentación necesaria que deberá adjuntarse con cada declaración responsable para los distintos tipos de obra será la siguiente:

1. Escrito de declaración, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Colmenar Viejo. El escrito incluirá la manifestación expresa y bajo la responsabilidad del declarante, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico. De igual forma, deberá manifestarse por el interesado que está en

posesión de la documentación que acredite el cumplimiento de dicha normativa, y que la pondrá a disposición del ayuntamiento en el caso de ser requerida. Voluntariamente podrán aportarse copias de tales documentos.

2. El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.

3. Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.

4. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación (descripción de la obra).

5. En el caso de que se incremente la edificabilidad de la parcela, se añadirá a la memoria un cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.

6. Planos o croquis de plantas y/o alzados y/o secciones acotados (indicando medidas: largo, ancho, alto, según el caso). Se detallará por separado el estado actual y el estado reformado, indicando el uso al que se destina, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio. En los proyectos de viviendas unifamiliares se indicará además la distancia a linderos medianeros.

7. Presupuesto de las obras, detallando unidades y materiales que intervienen en la misma, a precios actuales de mercado, e incluyendo la mano de obra.

8. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre residuos de construcción y demolición y en la Ordenanza municipal de medio ambiente. Salvo en supuestos en los que las especiales características del proyecto así lo aconsejen, el Ayuntamiento no exigirá la presentación de fianza previa acompañando al estudio de gestión de residuos.

9. Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por la normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.

10. Justificante de pago de tasa y/o impuesto que corresponda en los términos dispuestos en la Ordenanza municipal correspondiente.

### **Artículo 23. Residuos de las obras.**

1. El productor de residuos de obras está obligado a cumplir con todos los mandatos de gestión de residuos previstos en la legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.

2. Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y en el artículo 41 de la Ley madrileña 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos, a las obras sujetas a declaración responsable sin proyecto técnico no les será exigible ninguna fianza previa.

3. El Ayuntamiento facilitará la utilización de los puntos limpios municipales a fin de que los productores de residuos de obras en interiores puedan cumplir con las obligaciones de gestión de residuos.

### Capítulo III

#### Obras no sometidas a ningún control previo municipal

##### Artículo 24. Actuaciones de conservación.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de esta Ordenanza, quedan inmediatamente autorizadas, y en consecuencia no requerirán de ningún control previo municipal, las siguientes obras y actuaciones:

- a) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en: la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, tales como solados, alicatados, yesos y pinturas, así como la sustitución de instalaciones propias de electricidad, aire acondicionado, fontanería y aparatos sanitarios; las reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos; la limpieza de solares; otras obras o actuaciones de análogas características. A los efectos de esta ordenanza se consideran análogas a las anteriores las actuaciones de carpintería interior de cualquier clase, así como todas las obras mencionadas anteriormente que se ejecuten en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal o en complejos urbanísticos.

  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

- b) Las obras con control municipal implícito, descritas en el art. 7 de esta Ordenanza.

2. La libre realización de las obras mencionadas en este artículo se entiende sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

#### **Artículo 25. Cumplimiento de normas técnicas.**

En los supuestos regulados en este capítulo, la inexistencia de previos controles municipales no exime al promotor de los actos de cumplir con todas las prescripciones urbanísticas, técnicas y de residuos vigentes en cada momento.

#### **Artículo 26. Gestión de los residuos.**

1. El productor de residuos de obras, en los supuestos de actuaciones de conservación en interiores, está obligado a cumplir con todos los mandatos de gestión de residuos previstos en la legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.

2. Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y en el artículo 41 de la Ley madrileña 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos, a las obras de conservación en interiores no les será exigible ninguna fianza previa.

3. El Ayuntamiento facilitará la utilización de los puntos limpios municipales a fin de que los productores de residuos de obras en interiores puedan cumplir con las obligaciones de gestión de residuos.

#### **Artículo 27. Suspensión municipal.**

En cualquier momento, cuando el Ayuntamiento considere que las obras en curso no son de simple sustitución de acabados o de instalaciones internas, ordenará



la suspensión de la actividad y requerirá al promotor para que presente comunicación previa o solicite licencia previa de obras, según los casos.

### TITULO III

## USOS NO CONSTRUCTIVOS DEL SUELO

### Capítulo I

#### Régimen general

#### **Artículo 28. Actos no constructivos.**

1. A los efectos de esta Ordenanza, se consideran actos o usos no constructivos del suelo todos los sometidos a previo control urbanístico municipal, conforme al artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que no hayan sido clasificados como obras mayores u ordinarias en esta Ordenanza.

2. Los actos y usos no constructivos se someten a licencia municipal o a previa declaración responsable. La solicitud de la licencia o la declaración responsable incluirá proyectos o documentación técnica sólo cuando así lo requiera expresamente la legislación sectorial aplicable en cada caso.

3. La implantación de actividades económicas de cualquier clase se rige por lo establecido en la Ordenanza municipal de Declaraciones Responsables para el Ejercicio de Actividades Económicas.

4. La implantación de usos recreativos o de espectáculos podrá ejecutarse, a elección del promotor, previa declaración responsable o mediando una licencia municipal. La declaración responsable se regirá por lo establecido en la Ordenanza municipal de Declaraciones Responsables para el Ejercicio de Actividades Económicas. La licencia municipal se regirá por lo establecido en la Ley madrileña 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y, supletoriamente, por lo establecido con carácter general para las licencias en esta Ordenanza.

#### **Artículo 29. Actos no constructivos sometidos a previa licencia municipal.**

Necesitan previa licencia municipal las siguientes actuaciones o usos no constructivos del suelo:

a) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado. Se excluyen los movimientos de tierra que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

b) 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.

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

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

e) Las obras y los usos provisionales regulados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

f) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

g) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

### **Artículo 30. Plazo de resolución y silencio administrativo.**

1. El Ayuntamiento deberá notificar su resolución expresa sobre la solicitud de licencia en el plazo de un mes desde la solicitud. Transcurrido el plazo, la licencia se entenderá concedida o denegada por silencio, conforme a los siguientes apartados.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 11.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en los términos fijados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre, la solicitud de licencia se considerará denegada por silencio cuando se refiera a:

- a) Movimientos de tierras y explanaciones.
- b) Parcelación, segregación y división de terrenos, en suelo no urbanizable de protección
- c) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo no urbanizable.
- d) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en suelo no urbanizable
- e) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 11.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al que remite el artículo 154.7 de la Ley Suelo de la Comunidad de Madrid, y en los términos fijados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre, la solicitud de licencia se considerará concedida por silencio cuando se refiera a:

- a) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en suelo urbano o urbanizable
- b) Los usos provisionales regulados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid
- c) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación
- d) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales. En ningún caso se entenderá que el silencio positivo autoriza los cúmulos o depósitos ajenos a las características propias del paisaje natural o que contribuyan al deterioro o degradación del mismo

### **Artículo 31 Actos no constructivos sometidos a previa declaración responsable.**

Están sometidos a previa declaración responsable ante el Ayuntamiento, conforme a lo regulado en el artículo 13 de esta Ordenanza, los actos de instalación, limpieza y reparación de sepulturas.

## Capítulo II

### Parcelaciones urbanísticas

#### Artículo 32. Parcelación.

1. Los actos de parcelación urbanística están sujetos a previa licencia municipal.

2. Se considera parcelación urbanística cualquier división o parcelación de terrenos que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General de Ordenación Urbana.

3. No podrá otorgarse licencia para parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables sectorizados en tanto no esté aprobada la correspondiente ordenación pormenorizada.

4. El otorgamiento de licencias de parcelación en suelo no urbanizable de protección está estrictamente condicionado al cumplimiento de las superficies mínimas establecidas en la legislación agraria.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Los cerramientos que se deriven de la división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma se reputará infracción urbanística y dará lugar a las medidas de disciplina urbanística reguladas en esta Ordenanza.

#### Artículo 33. Otorgamiento de la licencia.

1. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá implícitamente concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de compensación, de reparcelación o de normalización de fincas.

#### **Artículo 34. Documentación de la solicitud.**

1. Sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada caso, la “documentación técnica” que debe acompañar a la solicitud de licencia de parcelación se compone de:

a) Memoria en la que se haga referencia al plan que establezca las condiciones de parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad, u otro documento que acredite la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

c) Plano topográfico de información georreferenciado a escala 1:1.000 como mínimo, en el que se sitúen los lindes de las fincas aportadas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.

d) Plano de parcelación georreferenciado de las fincas que resulten a la misma escala.

e) Cédulas urbanísticas de cada parcela original y resultante

f) Datos catastrales de la parcela original

### **Capítulo III**

#### **Primera ocupación de edificios**

### **Artículo 35. Declaración responsable de primera ocupación.**

1. Están sujetas a declaración responsable de primera ocupación, con carácter previo a su utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, ampliación y sustitución de los edificios, así como los cambios de uso de local a vivienda.

2. La utilización de los garajes pertenecientes a un edificio colectivo destinado a uso residencial, así como el funcionamiento de las instalaciones de piscina pertenecientes a este tipo de edificios, quedarán legitimados por la declaración responsable del conjunto del edificio.

3. Mediante la declaración responsable de primera ocupación, el interesado declara ante el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, que las obras e instalaciones terminadas han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones contenidas en las previas licencias o declaraciones responsables de obras, así como que los edificios se encuentran debidamente terminados y aptos para su utilización, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.

4. Igualmente, en la declaración responsable el interesado declara, bajo su responsabilidad, que las obras de urbanización e instalaciones anexas se han ejecutado de conformidad con lo dispuesto en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

5. En su declaración responsable de primera ocupación, el interesado manifestará, de forma expresa, que conoce las consecuencias jurídicas que resultan de un edificio terminado que no cumple con los requisitos necesarios para el destino al uso previsto. Es especial, y conforme a lo establecido en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el interesado declarará que conoce su posible responsabilidad patrimonial por los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por el incumplimiento de aquellos requisitos.

6. Tanto la declaración responsable del interesado como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a que pudiera dar lugar se harán constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

### **Artículo 36. Suministro de servicios.**

La declaración responsable de primera ocupación será documentación suficiente para que las compañías suministradoras de servicios puedan celebrar los correspondientes contratos.

### **Artículo 37. Declaración responsable parcial.**

El promotor del edificio terminado podrá presentar declaración responsable para la primera ocupación parcial del edificio cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación de la que forman parte.

b) Que no se perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto de obras

2. En ningún caso se admitirá y registrará una declaración responsable parcial cuando el Ayuntamiento haya iniciado el procedimiento de disciplina urbanística regulado en esta Ordenanza.

### **Artículo 38. Responsabilidad.**

La declaración responsable de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

### **Artículo 39. Documentación para la declaración.**

  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

1. La declaración responsable de primera ocupación, tanto completa como parcial, se compone de la siguiente documentación:

- a) Manifestación de conocimiento y responsabilidad, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Colmenar Viejo.
- b) Fotocopia de la concesión de las distintas licencias de obras, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de este artículo.
- c) Acta de replanteo de la obra, en los términos regulados en el artículo 51.1 de esta Ordenanza
- d) Certificación final, expedida por el o los facultativos directores y visada por el correspondiente colegio oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de terminación de las obras e instalaciones cuando corresponda, que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o las modificaciones posteriores y aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.
- e) Liquidación final de obra con resumen del presupuesto final actualizado, visada por los colegios profesionales correspondientes.
- f) Libro del Edificio, con los requisitos exigidos por la normativa reguladora de este documento, exclusivamente en soporte digital.
- g) Fotografías de las fachadas.
- h) Declaración de alta o alteración catastral, si procede.
- i) En las edificaciones con la obligación legal de dotarse de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, boletín de instalación referido a dicha instalación.
- j) Hoja de inscripción en el Registro de Ascensores de la Consejería competente, si procede.
- k) Certificación de eficiencia energética de edificio terminado.
- l) Certificado acreditativo y comprobantes de la gestión de los residuos de construcción y demolición generados.



  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

m) Si se trata de viviendas sujetas a protección pública, documento acreditativo de la calificación definitiva otorgada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el declarante de la primera ocupación no está obligado a aportar los documentos o copias que hayan sido elaborados por el propio Ayuntamiento u otra Administración pública, así como los que ya obren en poder de cualquier otra Administración. En tales casos, el solicitante deberá identificar con precisión cada documento en cuestión, mediante la fecha, número de referencia y precisión del órgano administrativo competente. Asimismo, el solicitante deberá autorizar expresamente que el Ayuntamiento acceda de forma directa y electrónica a cada concreto documento.

#### **Artículo 40. Efectos.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 157.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la declaración responsable de primera ocupación habilita al interesado para el ejercicio la puesta en funcionamiento y habitación del edificio desde el día de su presentación en el registro del Ayuntamiento, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección.

## **TITULO IV INSPECCION URBANISTICA**

### **Capítulo I**

#### **Régimen general**

**Artículo 41. La inspección urbanística.**

  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

1. La inspección urbanística es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo se ajustan a la legalidad urbanística.

2. La inspección urbanística se rige por lo establecido en los artículos 190 a 192 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en las normas complementarias contenidas en esta Ordenanza.

#### **Artículo 42. Unidades administrativas de control e inspección.**

Las funciones de policía e inspección para el control de los actos de construcción, edificación y uso del suelo se desarrollarán por los Servicios Técnicos Municipales, integrados por funcionarios con la especialización técnica requerida para cada supuesto, por el Servicio de Inspección Municipal y, en su caso, por los agentes de la Policía Local. Todos ellos tendrán la consideración de agentes de la autoridad, disfrutando como tales de la protección y facultades que les dispensa la normativa vigente.

#### **Artículo 43. Potestad de inspección.**

1. Los funcionarios actuantes en las visitas de inspección y comprobación podrán acceder en todo momento a las obras, inmuebles, instalaciones y establecimientos sometidos a la presente Ordenanza. Se excluyen de esta facultad los inmuebles que constituyan domicilio personal, en cuyo caso será necesario el consentimiento expreso de la persona afectada o una previa autorización judicial.

2. El acceso de los agentes de inspección tiene por objeto:

a) Requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la ordenación urbanística y a su ejecución.

b) Comprobar la adecuación de los actos de edificación, construcción y uso del suelo a la normativa urbanística y sectorial aplicable, así como a las condiciones fijadas en las licencias municipales y a las determinaciones incluidas en las declaraciones responsables que legitiman una actuación o uso.

c) Sin perjuicio de la propuesta de medidas provisionales urgentes prevista en el artículo 58 de esta Ordenanza, en los términos establecidos en el artículo 21 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana, los funcionarios actuantes podrán acordar inmediatamente, como medidas extraordinarias de seguridad en situaciones de emergencia y urgencia, las siguientes: el cierre o desalojo de edificios o locales, la prohibición de paso y la evacuación de espacios públicos debidamente acotados. Estas medidas, que podrán adoptarse en forma escrita o verbal, regirán por el tiempo estrictamente necesario para garantizar la seguridad ciudadana. De la adopción de estas medidas se dará cuenta inmediata a la autoridad municipal competente, que podrá confirmarlas o revocarlas.

#### **Artículo 44. Actas de inspección.**

1. Los resultados de las inspecciones y comprobaciones se recogerán en actas de inspección, que tendrán la consideración de documentos públicos y valor probatorio en los procedimientos de disciplina urbanística, sin perjuicio del valor probatorio que también pueda corresponder a la documentación o testimonios que en defensa de sus derechos o intereses puedan aportar los interesados.

2. Al finalizar sus actuaciones materiales de inspección y comprobación, el funcionario actuante redactará la correspondiente acta de inspección, con el contenido y efectos enunciados en esta Ordenanza. El acta podrá redactarse y firmarse en el momento y lugar de la inspección o en un momento posterior.

3. Cuando el acta se redacte en el lugar y momento de la inspección, será firmada por el inspector o los inspectores actuantes y por la persona que esté, en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de ésta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción al promotor, al constructor y al director o directores de la obra o actividad o, de ser

estos desconocidos, al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

4. Cuando el acta se redacte en un momento posterior a la visita de inspección, esta también irá firmada por el inspector actuante y será remitida a los interesados en la misma forma establecida en el apartado anterior.

5. En todo caso, las actas de inspección tendrán el siguiente contenido mínimo:

a) Lugar y fecha de la formalización.

b) Identificación del funcionario municipal actuante.

c) Identificación de la licencia o declaración responsable vigente, salvo que ésta no exista.

d) En su caso, nombre, apellidos, número de identificación fiscal o documento equivalente y firma del titular de la obra o actividad o de las personas con las que se entiendan las actuaciones y el carácter o representación con que intervienen en las mismas.

e) Descripción de las actuaciones practicadas, del estado en que se encuentran los locales o construcciones, así como los usos y actividades que se estén desarrollando y de sus instalaciones, y todas aquellas circunstancias y hechos que se consideren relevantes para las decisiones que se hayan de adoptar con posterioridad.

f) Incumplimientos de la normativa aplicable que se hayan detectado.

g) Incidencias acaecidas durante la inspección.

h) Manifestaciones del interesado cuando se produzcan.

i) Firma del funcionario municipal actuante.

6. Las actas de inspección incluirán propuestas para la adopción de acuerdos por parte de los órganos municipales competentes. Tales propuestas podrán consistir en la iniciación de un procedimiento de disciplina urbanística y, en su caso, en la adopción de medidas provisionales urgentes, cuando el riesgo o peligro identificado así lo justifiquen.

## **Artículo 45. Obligaciones de los promotores.**

1. Los titulares de licencias urbanísticas y declaraciones responsables están obligados a facilitar al Ayuntamiento las actuaciones de inspección y control. En particular, deberán:

a) Permitir y facilitar el acceso de los funcionarios municipales, tanto inspectores como técnicos municipales y agentes de la Policía Local, a los inmuebles e instalaciones donde se desarrolle la actuación. Esta obligación se entiende sin perjuicio del derecho a la inviolabilidad del domicilio garantizado por el artículo 18.2 de la Constitución. En caso de oposición del interesado a la inspección de su domicilio, el Ayuntamiento podrá solicitar la autorización judicial de entrada prevista en el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

b) Permitir y facilitar el montaje de equipos e instrumentos que sean precisos para efectuar las labores de control.

c) Poner a disposición de los funcionarios municipales actuantes la información, documentación, equipos y demás elementos necesarios para realizar las labores de control.

2. Los titulares o responsables de la actividad en el momento de la inspección que obstruyeran la labor inspectora de los funcionarios municipales podrán incurrir en infracción administrativa tipificada en el artículo 204.3 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en la normativa sectorial de aplicación, así como en un delito tipificado en el Código Penal, en función de la gravedad de los hechos.

## **Artículo 46. Derechos de los promotores.**

Los titulares de licencias urbanísticas y declaraciones responsables tienen derecho a:

- a) Estar presentes en todas las actuaciones de inspección.
- b) Efectuar las alegaciones y manifestaciones que consideren convenientes, en el momento de la inspección o en cualquier otro momento anterior a la firma del acta de inspección por el funcionario actuante.
- c) Ser informados de los datos técnicos de las actuaciones que se lleven a cabo.
- d) Ser advertidos de los incumplimientos que se hayan podido detectar en el momento de realizar el control.
- e) Obtener una copia del acta de inspección, una vez completada y firmada por el funcionario actuante. Cuando el acta de inspección sea completada y firmada con posterioridad a la visita in situ, la entrega del acta se realizará por medio de notificación.

## **Capítulo II**

### **Modalidades de inspección**

#### **Artículo 47. Inspección de obras en la vía pública.**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 14.1 de esta Ordenanza, toda actuación u obra sobre la vía pública requiere de previa licencia municipal, salvo que sea desarrollada directamente por el propio Ayuntamiento.

2. Una vez otorgada la correspondiente licencia, su titular deberá comunicar el inicio de la obra al Ayuntamiento. Esta comunicación se firmará por el promotor y será visada por un técnico municipal competente.

3. Toda obra en la vía pública será objeto de inspección municipal, conforme a las siguientes reglas:

a) Durante la realización de las obras y el posterior período de garantía, el servicio municipal competente comprobará su forma de ejecución, tanto en lo referido a sus aspectos técnicos como de ocupación, señalización y cumplimiento de plazos, a fin de que se adapten a las condiciones de la licencia, a lo dispuesto en esta Ordenanza y a la restante normativa que pudiera resultar aplicable.

b) En el caso de que otro servicio municipal, en función de sus competencias, detectara alguna anomalía en la realización de los trabajos, lo comunicará al servicio municipal de disciplina urbanística para que se adopten las medidas correctoras

oportunas.

#### **Artículo 48. Inspección de obras de nueva edificación.**

1. Una vez otorgada la licencia municipal de obras mayores o complejas y antes del inicio de la obra se presentará y autorizará el acta de replanteo, que estará firmada por el promotor, la dirección facultativa y un técnico municipal, una vez comprobada in situ la viabilidad de la obra. Se resolverá en el plazo de veinte días hábiles desde su presentación.

2. La efectiva formalización del acta de replanteo será requisito determinante para la posterior presentación de la declaración responsable de primera ocupación. A tal efecto, se calificará como incompleta la declaración responsable de primera ocupación que no incluya el acta de replanteo, no generando los efectos autorizatorios previstos en esta Ordenanza.

3. Durante la ejecución de la obra se establecen dos tiempos o hitos para la inspección municipal:

- a) Tras la ejecución del forjado de la planta baja
- b) A la finalización de la estructura

4. Corresponde al promotor comunicar formalmente al Ayuntamiento la conclusión del forjado o de la estructura, a fin de que los servicios municipales practiquen la correspondiente visita de inspección. El acta de inspección deberá cumplimentarse y notificarse al interesado en el plazo de un mes desde la comunicación

5. Si, por la complejidad del edificio resultase conveniente un programa de inspecciones municipales más exhaustivo, así se establecerá expresamente en la licencia que autorice las obras o en el acta de cualquiera de las inspecciones realizadas.

#### **Artículo 49. Inspección de obras con proyecto técnico en edificios ya existentes.**

1. Para edificios ya existentes no será preceptiva el acta de replanteo.

2. Los servicios técnicos municipales podrán inspeccionar el estado de las obras en cualquier momento de su ejecución.

3. En su caso, la licencia municipal de obras podrá prever expresamente una inspección municipal para un hito o momento específico de la ejecución. Corresponde al titular de la licencia comunicar al Ayuntamiento la llegada del momento o hito para la inspección.

#### **Artículo 50. Inspección de primera ocupación.**

  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

1. Presentada la declaración responsable de primera ocupación, y siempre que dicha solicitud estuviera documentalente completa, se realizará una inspección en el plazo de un mes contado desde la fecha de su presentación y registro.

2. La inspección urbanística comprobará el cumplimiento del proyecto autorizado en la licencia de obras o, en su caso, incluido en la previa declaración responsables de obras, así como la conformidad del uso con la ordenación urbanística y el cumplimiento de las normas de seguridad, salubridad y accesibilidad aplicables.

3. Para la práctica de la inspección será requisito imprescindible que a declaración responsable primera ocupación se acompañe el acta de replanteo de la obra, regulada en el artículo 51.1 de esta Ordenanza.

**TITULO V**  
**PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO UNICO**  
**Capítulo I**  
**Obras o actuaciones en curso**

**Artículo 51. Procedimiento disciplinario único.**

1. En los supuestos en los que, como consecuencia del desarrollo de una acción inspectora, se detecten incumplimientos o la posible comisión de una infracción, y de ello quede constancia en la correspondiente acta de comprobación e inspección, el órgano municipal competente podrá ordenar la iniciación de un procedimiento de disciplina urbanística.

2. El citado procedimiento, que perseguirá el restablecimiento y aseguramiento de la legalidad, será único y electrónico en todos sus trámites. En él se fijarán las medidas provisionales que sean precisas, las posibles órdenes de reponer el estado de cosas anterior al incumplimiento, las posibles órdenes de reparación o compensación por el daño causado a terceros o al Ayuntamiento, las posibles multas coercitivas por el incumplimiento de las medidas provisionales impuestas y, en su caso, las sanciones que sean procedentes.

3. Cuando el procedimiento de disciplina urbanística comporte la imposición de sanciones, deberán cumplirse todas las garantías formales y materiales específicas establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en las demás leyes y reglamentos estatales o autonómicos de desarrollo.

**Artículo 52. Tramitación del procedimiento único.**



Sin perjuicio de lo establecido en las leyes generales o sectoriales de procedimiento administrativo aplicables al Ayuntamiento, la tramitación del procedimiento único de disciplina urbanística se regirá por las reglas contenidas en esta Ordenanza.

### Artículo 53. Iniciación.

1. El acuerdo de iniciación del procedimiento indicará:
  - a) Los hechos que motivan la incoación del expediente, bien directamente, bien mediante remisión a un acta de inspección adjunta.
  - b) Las personas supuestamente responsables de los incumplimientos.
  - c) La posible subsunción de los hechos en alguno de los tipos de infracción tipificados en esta Ordenanza, así como su posible sanción.
  - d) El empleado municipal encargado de la tramitación del procedimiento y, en su caso, quien le asista como secretario.
  - e) Las posibles causas de abstención o recusación de ambos empleados públicos.
  - f) El órgano competente para la resolución definitiva del procedimiento.
  - g) Las medidas provisionales iniciales, en especial la suspensión de las obras o actuaciones conforme a lo establecido en el artículo 193 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. De la suspensión de las obras se dará traslado a la Comunidad de Madrid en los términos regulados en el artículo 193.2 de la misma Ley del Suelo.
  - h) La posibilidad de presentar, en cualquier momento desde la iniciación del procedimiento, una declaración responsable omitida o complementaria o la solicitud de una licencia omitida o insuficiente para la actuación en cuestión.
  - i) La posibilidad para el promotor de ajustar voluntariamente las obras o actuaciones a lo manifestado en una declaración responsable previa o a lo prescrito en una previa licencia de obras.
2. Además, el acuerdo de iniciación informará al interesado de la posibilidad de formular alegaciones o de presentar y proponer pruebas en un plazo de 15 días desde su notificación, así como de la posibilidad de reconocer expresamente los hechos y su posible responsabilidad sancionadora, con la consecuencia legal de reducción de una posible sanción pecuniaria al 50 por 100 de su posible cuantía.
3. El acuerdo de iniciación será notificado al interesado y, en el caso de que resultara de una previa denuncia particular, también al sujeto denunciante.
4. Transcurrido el plazo de alegaciones de quince días, el Ayuntamiento requerirá al promotor para que, en el plazo de dos meses, presente la declaración responsable omitida o deficiente, solicite la licencia de obras debida o ajuste su actuación a lo declarado en una declaración responsable válida o a lo autorizado en una licencia municipal vigente.

5. A los efectos de la posible imposición de una sanción, cuando en el momento de iniciación del procedimiento único de disciplina urbanística no hubiera certeza suficiente sobre los hechos, su trascendencia o su posible autoría, el acuerdo de iniciación podrá omitir la calificación de los hechos a efectos sancionadores. En este caso, si de la subsiguiente tramitación del procedimiento resultara más precisión sobre los hechos, su calificación sancionadora o los posibles responsables, en cualquier momento el órgano municipal competente podrá formular un pliego de cargos, que se integrará en el procedimiento disciplinario único y se notificará a los interesados, con expresa relación de:

- a) Los hechos infractores, las personas supuestamente responsables, la posible calificación infractora y su posible sanción.
- b) El derecho a formular alegaciones o a presentar y proponer pruebas en un plazo de 15 días desde la notificación del pliego de cargos.
- c) La posibilidad alternativa de reconocer expresamente los hechos y la responsabilidad y optar por la reducción de la posible sanción pecuniaria al 50 por 100 de su posible cuantía.

#### **Artículo 54. Suspensión y otras medidas provisionales.**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 193.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, una vez notificada la iniciación del procedimiento disciplinario, el promotor está obligado a la suspensión inmediata las obras o actuaciones que motivan el expediente.

2. Al mandato de suspensión podrán acompañar las medidas provisionales complementarias contempladas en el artículo 193.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en general, cualesquiera otras medidas provisionales amparadas por el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Las medidas provisionales mantendrán su efectividad hasta la resolución total del procedimiento de disciplina urbanística o hasta que se acuerde tener por presentada una declaración responsable o se otorgue la licencia municipal que legalice la actuación.

#### **Artículo 55. Medidas provisionálísimas.**

1. Antes de la iniciación del procedimiento disciplinario, el órgano competente para iniciar o instruir el procedimiento, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar de forma motivada las medidas provisionálísimas que resulten necesarias y proporcionadas. Estas medidas deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los

15 días siguientes a su adopción.

2. En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en el mencionado plazo de 15 días o cuando el acuerdo de iniciación no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, en los supuestos de extraordinaria urgencia y peligro, las medidas de seguridad se adoptarán inmediatamente por los funcionarios municipales que llevan a cabo la inspección.

#### **Artículo 56. Simultaneidad de procedimiento penal.**

Si durante la tramitación del procedimiento disciplinario único se iniciaran actuaciones penales por los mismos hechos, el responsable del procedimiento administrativo formará un expediente separado para la posible imposición de sanciones administrativas. La tramitación de este expediente separado quedará en suspenso hasta la conclusión de las actuaciones penales. El resto del procedimiento disciplinario único seguirá tramitándose hasta su terminación.

#### **Artículo 57. Audiencias.**

1. Tramitado total o parcialmente el procedimiento disciplinario, el instructor dará audiencia a los interesados, por plazo común de 15 días, en relación con todas o algunas de las resoluciones que pudieran derivar del procedimiento.

2. Cuando una pieza del procedimiento no estuviera plenamente tramitada en el momento de la audiencia general, se convocará un nuevo trámite de audiencia en relación con los contenidos y posibles medidas disciplinarias sobre las que los interesados no pudieron ser oídos inicialmente.

#### **Artículo 58. Propuesta de resolución.**

1. Cumplido el trámite general de audiencia, el responsable del procedimiento formulará una o varias propuestas de resolución al órgano municipal competente. Dichas propuestas podrán ser simultáneas o sucesivas.

2. Formulada la propuesta de resolución, y sólo en el caso de que contuviera una posible sanción administrativa, el instructor del procedimiento concederá a los interesados un nuevo plazo de 15 días para alegaciones y presentación de documentos. Este trámite de alegaciones se ceñirá a la propuesta sancionadora, y no impedirá la adopción de las demás medidas propuestas por el responsable del procedimiento. Concluido el plazo para alegaciones, el expediente se trasladará íntegro al órgano con competencia para resolver.

#### **Artículo 59. Resolución.**

1. El órgano municipal competente dictará, de forma simultánea o sucesiva, todas o algunas de las siguientes resoluciones:

a) Imposición de una sanción. Cuando así se considere por razones de equidad, y a la vista del coste acumulado de todas las posibles resoluciones complementarias, la propuesta de resolución podrá excluir la imposición de sanción.

b) Orden de reposición del orden urbanístico o sectorial alterado. Conforme a lo establecido en el artículo 194 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, procederá la demolición o reconstrucción, en todo caso, cuando transcurrido el plazo de dos meses mencionado en el artículo 56.4 de esta Ordenanza, el promotor no hubiera presentado la declaración responsable omitida o solicitado una licencia municipal que ampare la actuación.

c) Licencia municipal que legalice la actuación

d) Declaración de adecuación voluntaria de las obras o actuaciones al contenido de la declaración responsable o de la licencia vigente, en cumplimiento del requerimiento regulado en el artículo 56.4 de esta Ordenanza. Esta declaración de cumplimiento voluntario es compatible con la imposición de una sanción por la comisión inicial de una infracción urbanística luego corregida.

e) Orden de reparación o indemnización por los daños causados a terceros o al Ayuntamiento. Estas resoluciones se dictarán incluso en los casos en que, comprobado los daños y el incumplimiento normativo, no procediera la imposición de una sanción.

2. Dictadas todas o algunas de las resoluciones propuestas, el órgano municipal competente acordará la terminación formal del procedimiento único de disciplina urbanística. Este acuerdo de terminación no impedirá que, en caso de incumplimiento de las resoluciones adoptadas, se acuerden medidas de ejecución forzosa, incluidas las multas coercitivas previstas en esta Ordenanza, o se adopten nuevas medidas provisionales ante el riesgo o peligro efectivamente subsistente.

#### **Artículo 60. Multas coercitivas.**

El incumplimiento de la orden de paralización o de ejecución de obras, tanto provisional como definitiva, podrá dar lugar, mientras persista, a la imposición de multas coercitivas por períodos de diez días y en cuantía, en cada ocasión, de 150 euros. Una vez liquidadas las multas coercitivas, su pago efectivo podrá realizarse voluntariamente o mediante ejecución forzosa.

#### **Artículo 61. Caducidad.**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 21.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y en defecto de norma especial, el

procedimiento disciplinario único caduca a los tres meses desde su iniciación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y según lo establecido en los artículos 194.7 y 195.4 de la Ley madrileña Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento caducará en 10 meses desde la fecha de iniciación en todo lo referente a:

- a) Posibles órdenes de demolición o ejecución.
- b) Declaración de suficiencia o insuficiencia de una nueva declaración responsable.
- c) Otorgamiento o denegación de una licencia de obras omitida.

## Capítulo II

### Obras o actuaciones terminadas

#### Artículo 62. Procedimiento para obras terminadas.

Lo regulado en el capítulo precedente será también de aplicación a las obras y actuaciones terminadas, en los términos de los artículos 195 y 196 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, excepto en lo relativo a la suspensión inmediata de la actividad y sin perjuicio de los plazos de prescripción propios de cada una de las decisiones administrativas que se pueden adoptar en el seno del procedimiento disciplinario único.

## TÍTULO VI

### INFRACCIONES Y SANCIONES

#### Artículo 63. Régimen jurídico sancionador.

1. Para la posible imposición de sanciones, el procedimiento de disciplina urbanística regulado en esta Ordenanza deberá cumplir todas las garantías y trámites procedimentales establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2. El ejercicio de la potestad sancionadora a través del procedimiento de disciplina urbanística se rige por lo establecido en la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como en las normas que la desarrollan.

#### Artículo 64. Responsables de las infracciones.

1. Son responsables de las infracciones las personas identificadas en el artículo 205 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Cuando el cumplimiento de los deberes urbanísticos corresponda a varias personas conjuntamente, cada una de ellas responderá individualmente por los hechos que le sean imputables.

3. En el caso de infracciones cometidas por personas jurídicas extinguidas o insolventes, serán sancionables de forma subsidiaria, en la medida en que la conducta infractora les sea imputable, los administradores de dichas personas jurídicas.

4. Cuando los responsables de las infracciones sean técnicos para cuyo ejercicio profesional se requiera la colegiación, se pondrán los hechos en conocimiento del correspondiente colegio profesional para que adopte las medidas que considere procedentes, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse por el Ayuntamiento en el procedimiento único de disciplina urbanística que se regula en esta Ordenanza.

#### **Artículo 65. Tipificación de infracciones.**

1. Son infracciones urbanísticas las tipificadas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. A estas infracciones corresponden las sanciones establecidas en la misma ley.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 204 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves o leves.

3. Para la aplicación de los tipos infractores descritos en el apartado anterior, en el municipio de Colmenar Viejo se seguirán los siguientes criterios:

a) Los actos infractores que afecten a redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos se calificarán como muy graves cuando repercutan sobre la funcionalidad de tales infraestructuras o instalaciones, con perjuicio de los vecinos.

b) Se califica como infracción grave, de las tipificadas en el artículo 204. 3 a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ejecución de obras o actividades no amparadas por una declaración responsable o una licencia municipal, en los supuestos en los que sea preceptivo cada uno de estos títulos habilitantes. La misma calificación procede para las actuaciones disconformes con una licencia otorgada o con una declaración responsable efectivamente presentada y registrada por el Ayuntamiento.

c) No se considerará infracción urbanística la oposición a una actividad inspectora, cuando tenga por objeto un inmueble en el que el interesado tenga fijado su domicilio.

#### **Artículo 66. Concurso de infracciones.**

1. Conforme a lo establecido en el artículo 211.1 de la Ley 9/2001, de 17 de

julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando una misma conducta sea subsumible en los tipos infractores generales del artículo 204 y en los tipos infractores especiales de los artículos 213 a 228 de la Ley 9/2001, se aplicará el tipo especial.

2. La regla anterior no será de aplicación cuando se den dos circunstancias, cumulativamente:

a) Que el tipo infractor especial remita a una valoración del suelo, de las obras, o de los daños o perjuicios ocasionados de difícil realización.

b) Que en el trámite de audiencia que sigue a la calificación infractora de la actuación, el interesado no interese la calificación de su conducta conforme a uno de los tipos infractores especiales.

#### **Artículo 67. Infracciones continuadas.**

La realización de una pluralidad de actuaciones infractoras que infrinjan el mismo o similar precepto, cuando exista entre ellas continuidad o programación, se castigará como una única acción u omisión, si bien la sanción reflejará en su intensidad el mayor disvalor de la pluralidad infractora.

#### **Artículo 68. Graduación de las sanciones.**

1. Sin perjuicio de los criterios establecidos en los artículos 206 y 208, y a los efectos de concretar la sanción prevista en el artículo 207 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento impondrá las sanciones más elevadas cuando la infracción comprobada se haya realizado:

a) Con desprecio al libre uso de los espacios públicos por todos los ciudadanos.

b) Impidiendo o dificultando el disfrute de cualesquiera servicios públicos.

c) Con desprecio directo a las especiales necesidades de las personas mayores, con movilidad reducida o en situación de dependencia.

2. Con carácter general, las infracciones calificadas como leves no llevarán aparejada una sanción superior a 2.000 euros.

#### **Artículo 69. Reducción de la sanción por colaboración del infractor.**

1. Notificado el acuerdo de iniciación del procedimiento disciplinario único o, en su caso, el pliego de cargos posterior a ese acuerdo, el posible responsable de una infracción podrá reconocer los hechos y su autoría. Si este reconocimiento se hiciera durante el plazo de 15 días para alegaciones, el instructor del procedimiento propondrá la sanción correspondiente con una reducción del 50 por 100 de su posible cuantía, de acuerdo con la calificación inicial de la conducta infractora.

2. Una vez tramitado el procedimiento de disciplina urbanística, cuando el instructor proponga la imposición de una sanción pecuniaria, en el plazo para alegaciones de 15 días previo a la resolución definitiva el interesado podrá reconocer expresamente su responsabilidad y abonar voluntariamente el 75 por 100 de la multa propuesta. En este caso, el órgano municipal competente dictará resolución dando por terminadas las actuaciones sancionadoras.

## TITULO VII SITUACION JURIDICA DE FUERA DE ORDENACION

### Artículo 70. Situación de fuera de ordenación.

1. Se encuentran en situación jurídica de fuera de ordenación las construcciones, instalaciones, edificios y, en su caso, usos del suelo, que resulten disconformes con nuevas determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. En la situación jurídica de fuera de ordenación sólo serán posibles los usos y actuaciones previstos expresamente en esta Ordenanza.

3. Ninguno de los nuevos usos o actuaciones admisibles en un inmueble en situación de fuera de ordenación podrán determinar un incremento de su valor expropiatorio.

### Artículo 71. Tipología

1. La situación de fuera de ordenación se gradúa, a los efectos de esta Ordenanza, en total o parcial.

2. Están en situación de fuera de ordenación total:

a) Los usos, construcciones, instalaciones o edificios localizados sobre terrenos que conforme al nuevo planeamiento deban ser objeto de cesión gratuita o expropiación.

b) Las construcciones, instalaciones o edificios para las que el planeamiento urbanístico haya dispuesto expresamente su demolición.

c) Las construcciones o edificaciones que no cumplan con las alineaciones fijadas en el nuevo planeamiento o, en su caso, con las oficiales establecidas por el Ayuntamiento.

d) Los edificios, instalaciones o construcciones cuyo uso no esté autorizado, siquiera de forma compatible, por el nuevo planeamiento.

e) Las construcciones, instalaciones o edificios ubicados en suelo no urbanizable que, de conformidad con nuevas determinaciones sectoriales prevalentes y vinculantes para el planeamiento urbanístico, no puedan ubicarse en las correspondientes zonas.

f) Los edificios y construcciones cuyas características volumétricas sean



disconformes con las normas edificatorias estructurales contenidas en el planeamiento municipal, en las ordenanzas municipales aplicables, o en normas reglamentarias estatales o autonómicas.

3. Los supuestos de fuera de ordenación total se aplicarán ponderando, en cada caso concreto, el interés general y el sacrificio individual derivados de aquella situación jurídica. En esta ponderación se prestará especial atención al interés general en el mantenimiento de actividades productivas en edificios, construcciones e instalaciones existentes.

4. Se encuentran en situación de fuera de ordenación parcial las construcciones, instalaciones, edificios o usos no incluidos en el apartado anterior.

5. Toda resolución administrativa, convenio o contrato municipal relativo a una construcción o edificación en situación material de fuera de ordenación incluirá una calificación expresa sobre el carácter total o parcial de dicha situación, y en su caso de los límites y facultades especiales de utilización. Las respuestas a consultas urbanísticas incluirán también expresamente la mencionada calificación.

## **Artículo 72. Actuaciones permitidas y prohibidas**

1. Con carácter general, en la situación jurídica de fuera de ordenación total sólo podrán realizarse, previa autorización municipal o, en su caso, declaración responsable o comunicación previa:

a) Obras de consolidación. Se entiende por obras de consolidación las que tienen como fin mantener un edificio o construcción en condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

b) Cambios de uso, siempre que los nuevos usos estén expresamente previstos en el nuevo planeamiento.

2. Las actuaciones permitidas en situación de fuera de ordenación total se reducen a las de estricta seguridad cuando el lapso para la expropiación o demolición programada de un inmueble sea inferior a cinco años.

3. Con carácter general, en la situación de fuera de ordenación parcial son admisibles, siempre que sean conformes con las nuevas determinaciones del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales:

a) Las obras de conservación o consolidación.

b) Las obras de accesibilidad, para adaptar las construcciones y edificios a las normas sectoriales correspondientes.

c) Las obras de mejora del inmueble, incluyendo aumentos de volumen y cambios de uso conformes con el nuevo planeamiento.

4. Toda autorización de obras en inmuebles en situación e fuera de ordenación incluirá expresamente la aclaración de que las obras permitidas en ningún caso podrán aumentar el valor expropiatorio del edificio.

  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

### **Artículo 73. Situación de fuera de ordenación grave**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 195.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, transcurridos cuatro años desde su total terminación, los edificios, instalaciones o construcciones disconformes con el planeamiento vigente no podrán ser objeto ni de una orden de demolición, ni de una resolución de legalización. Se excluyen de esta regla las construcciones, edificios o instalaciones sobre suelo a zona verde o espacio libre.

2. En los edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación grave no podrá realizarse ninguna obra de mejora. Tampoco serán posibles obras de aumento de volumen o cambios de uso, incluso cuando estuvieran previstas en nuevas determinaciones del planeamiento urbanístico.

3. Sólo serán admisibles, previa autorización municipal o, en su caso, declaración responsable o comunicación previa, las obras estrictamente imprescindibles para el mantenimiento del inmueble en condiciones de seguridad y accesibilidad para las personas.

#### **DISPOSICION ADICIONAL**

En el plazo de dos años desde la publicación, el Ayuntamiento evaluará la aplicación práctica de la presente Ordenanza e introducirá las modificaciones normativas que deriven de dicha evaluación.

#### **DISPOSICION DEROGATORIA**

Quedan derogadas todas las normas previas aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento que contradigan lo dispuesto en esta Ordenanza.

#### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles siguientes al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

## ANEXO II

### ESQUEMA DE CONTROLES MUNICIPALES PARA LAS DISTINTAS OBRAS Y ACTIVIDADES URBANÍSTICAS LEY 1/20, DE 8 de octubre de Modificación de la LEY 9/01, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid

#### 1. Actividades urbanísticas con control integrado en otra decisión municipal previa

Contienen un control urbanístico previo, y por tanto no es necesaria ni una posterior licencia urbanística ni una declaración responsable, las siguientes decisiones municipales:

1. La aprobación de proyectos de reparcelación, respecto de las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en los proyectos aprobados.

2. Las órdenes municipales de ejecución de obras, sin perjuicio de la necesidad de que incluyan el correspondiente proyecto técnico, cuando sea preceptivo, y sin perjuicio de la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento su realización.

3. La orden de demolición de construcciones declaradas en ruina inminente, así como la orden de ejecución de obras de apuntalamiento, cuando sean precisas. La autorización implícita de estas obras y actuaciones se entiende sin perjuicio del deber de comunicar al Ayuntamiento su efectiva realización.

4. La aprobación de proyectos de urbanización, respecto de las obras en ellos incluidas.

5. El acuerdo municipal que apruebe obras urbanísticas promovidas por el propio Ayuntamiento dentro del término municipal.

6. El otorgamiento de una autorización o concesión para el aprovechamiento especial o privativo del dominio público municipal, siempre que:

a) En la solicitud o en un trámite posterior se incluya el proyecto de la obra o la actuación pretendida, con las exigencias documentales detalladas en esta Ordenanza en función de la actuación proyectada.

b) Y en el propio expediente de autorización o concesión figure un informe favorable de los servicios urbanísticos municipales.

## 2. Actividades urbanísticas exentas de todo control municipal previo

- |   |
|---|
| <p>1. Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.</p> <p>2. La sustitución de fontanería interior, sanitarios de baño y aparatos de cocina</p> |
|---|

## 3. Actividades económicas y obras vinculadas

Actividad	Tipo de control
Inicio de actividad económica	<b>Declaración responsable de actividad</b> (Ordenanza Municipal de declaraciones responsables de actividades económicas)
Inicio de actividad de espectáculos o recreativa	<b>Declaración responsable de actividad o licencia municipal de actividad</b> (Ordenanza de declaraciones responsables de actividades económicas)
Obras para la construcción o adecuación de edificios o locales para las actividades comerciales reguladas en la Ley madrileña 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid	<b>Declaración responsable de actividad</b> (Ordenanza Municipal de Declaraciones responsables de actividades económicas)
Obras para la construcción o adecuación de edificios o locales destinados a actividades económicas no comprendidos en la Ley madrileña	<b>Declaración responsable de actividad o licencia de obras</b> , en función del tipo de obra, conforme al apartado 4 de este Anexo.

2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid	
--	--

#### 4.- Obras

Tipo de obra	Control municipal
<p>Actos de nueva edificación, de intervención en edificios existentes o de demolición que a continuación se detallan:</p> <p>a) Se consideran obras de nueva edificación las de sustitución, nueva planta y ampliación.</p> <p>b) Se consideran obras de intervención las que actúan sobre edificios existentes. Estas obras podrán ser de consolidación, rehabilitación y reestructuración. Se asimilan a las obras de intervención, conforme al art. 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.</p> <p>c) Se consideran obras de demolición aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo catalogados o que disponga de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico- Artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico. Se incluyen expresamente entre las obras de demolición la de carácter parcial que afecten a elementos o partes del edificio objeto de protección.</p>	<p>Licencia con proyecto técnico de obras de edificación</p>
<p>1. La apertura de vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización aprobado o autorizado.</p> <p>2. La construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.</p> <p>3. La construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.</p> <p>4. La colocación de marquesinas.</p> <p>5. La colocación de postes y señales.</p> <p>6. Las conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.</p>	<p>Licencia con proyecto técnico especial distinto del de edificación</p>
<p>a) Las obras de edificación de nueva planta de escasa</p>	<p>Declaración responsable</p>

<p>entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.</p> <p>b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.</p> <p>c) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.</p> <p>d) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no afecten a edificios que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.</p> <p>e) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.</p> <p>f) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.</p> <p>g) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.</p> <p>h) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.</p> <p>i) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.</p> <p>j) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones</p> <p>k) Construcción de vertederos de residuos o escombros</p> <p>l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación, incluso pozos.</p> <p>m) Obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización.</p>	<p><b>con proyecto técnico especial (distinto del proyecto de obras de edificación)</b></p>
--	---

<p>n) La instalación de soportes publicitarios exteriores cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La cartelera supere los 32,19 m<sup>2</sup> de superficie.</li><li>- El borde interior se encuentre a una altura superior a 2,25 m. de la rasante del terreno y supere los 10m<sup>2</sup> de superficie.</li><li>- Se trate de carteleras superpuestas.</li><li>- Se trate de carteleras luminosas o metálicas.</li></ul> <p>ñ) Piscinas</p> <p>o) Centros de transformación.</p> <p>p) Depósitos de almacenamiento combustibles en cualquiera de sus estados.</p> <p>q) La instalación de ascensores en edificios existentes.</p>	
<p>a) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.</p> <p>b) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública, en casos distintos de los previstos en el art. 20 bis 2 n) de esta Ordenanza</p> <p>c) La implantación de elementos fijos exteriores verticales sin afección de la estructura, tales como cerramientos de terrazas, porches, pérgolas y similares, que no supongan aumento de edificabilidad.</p> <p>d) La apertura de huecos en muros que no sean de carga.</p> <p>e) Las cubiertas formadas a base de elementos ligeros que no requieran la modificación de la estructura existente, apoyándose en la misma.</p> <p>f) Ejecución de aleros menores de 70 cm de vuelo.</p> <p>g) La introducción de nuevas instalaciones en el interior de los edificios, así como la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, tales como sistemas individuales o centralizados de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (ACS), sistemas que contribuyan al ahorro y la eficiencia energética, siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.</p> <p>h) Las reformas interiores parciales que, aun alterando la distribución, el número y las superficies mínimas que para cada dependencia se precise, incluida la</p>	<p><b>Declaración responsable sin proyecto técnico</b></p>

<p>apertura puntual de nuevos huecos y/o la modificación de los existentes en cerramientos sin función portante, no afecten las condiciones de seguridad en caso de incendios, de salubridad y demás reglamentación vigente.</p> <p>i) Las obras que, reuniendo las circunstancias anteriores, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, excepto ascensores.</p> <p>j) Portadas comerciales, muestras, banderines y similares, siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.</p> <p>k) Instalaciones deportivas al aire libre, excepto piscinas, que no lleven aparejada ninguna edificación, tales como pistas deportivas y similares.</p> <p>l) Instalaciones de juegos infantiles o similares</p> <p>m) Implantación de casetas, cobertizos, invernaderos y construcciones similares prefabricadas exentas, siempre que no superen los 6 m<sup>2</sup> de superficie ocupada.</p> <p>n) Las obras exteriores y de escasa entidad para el mantenimiento, conservación y adecuación de los edificios.</p> <p>o) Instalación de chimeneas y/o tubos de salida de humos y armarios para instalaciones.</p>	
---	--

### 5. Usos no constructivos del suelo

Tipo de uso o actividad	Control municipal
<p>a) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado. Se excluyen los movimientos de tierra que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.</p> <p>b) 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.</p> <p>c) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.</p> <p>d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.</p>	Licencia



  
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente  
por el pleno de este Ayuntamiento  
en la sesión del día: 29/07/21

Fdo. Digitalmente:  
EL SECRETARIO GENERAL

<https://carpeta.colmenarviejo.es>  
CSV: 28770IDOC2F1C2B630E7D98E4D8B

<p>e) Las obras y los usos provisionales regulados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid</p> <p>f) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.</p> <p>g) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.</p>	
Instalación, limpieza y reparación de sepulturas.	<b>Declaración responsable</b>
<p>Primera ocupación, con carácter previo a su utilización, de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, ampliación y sustitución de los edificios, así como los cambios de uso de local a vivienda.</p> <p>La utilización de los garajes pertenecientes a un edificio colectivo destinado a uso residencial, así como el funcionamiento de las instalaciones de piscina pertenecientes a este tipo de edificios, quedarán legitimados por la declaración responsable del conjunto del edificio.</p>	<b>Declaración responsable de primera ocupación</b>