



Colmenar Viejo

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

BORRADOR



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 comunicación previa, 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.



Colmenar Viejo

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 licencia municipal previa con proyecto técnico de edificación.

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 licencia municipal de obras. A los efectos de esta Ordenanza, esta obra se somete a licencia municipal previa con 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 licencia municipal previa sin ningún proyecto



Colmenar Viejo

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.

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.



Colmenar Viejo

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 comunicación previa.

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, 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 comunicación previa 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



Colmenar Viejo

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 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los actos urbanísticos urgentes o de excepcional interés público del Estado o de la Comunidad de Madrid 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 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.

2. También estarán sujetas a control de legalidad urbanística las actuaciones que se realicen 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,



Colmenar Viejo

segregaciones, modificaciones o cualquier acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en los proyectos aprobados.

2. Las órdenes de ejecución de obras, 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.

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, por su escasa relevancia urbanística para el interés público están exentos de toda forma de control previo municipal los siguientes actos:

a) Las obras de conservación consistentes en la sustitución de los acabados de una sola vivienda o local, tales como solados, alicatados, yesos y pinturas, siempre que se trate de edificios no sometidos a un régimen especial de protección.

b) La sustitución de instalaciones propias, tales como cableado eléctrico, fontanería interior, sanitarios de baño y aparatos de cocina.

2. La inexistencia de previos controles municipales no exime al promotor de los



Colmenar Viejo

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 comunicación previa 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.



Colmenar Viejo

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. 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 157 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.



Colmenar Viejo

3. Toda solicitud de licencia será objeto de resolución expresa y motivada. Transcurrido el plazo de resolución aplicable a cada tipo de licencia, según lo regulado en los artículos 18.2, 20.2, 23.2 y 33.1 de esta Ordenanza, el solicitante podrá considerar otorgada o denegada la licencia.

4. La licencia se entenderá denegada por silencio administrativo en los siguientes supuestos:

a) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta., conforme a lo establecido en el artículo 18.4 de esta Ordenanza.

b) Movimientos de tierras y explanaciones, conforme a lo establecido en los artículos 20.3, 23.3 y 33.2b) de esta Ordenanza

c) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en los artículos 20.3, 23.3 y 35.2 de esta Ordenanza

d) Cuando la solicitud no fuera acompañada de la documentación esencial para la evaluación del proyecto por el Ayuntamiento.

e) Cuando la actuación proyectada fuera por completo o esencialmente contraria a la ordenación urbanística, territorial o sectorial.

5. En todos los demás supuestos, transcurrido el plazo señalado en esta Ordenanza para cada tipo de actuación administrativa, la licencia se entenderá otorgada por silencio.

6. Desde la fecha de eficacia de la licencia presunta, y salvo que medie una resolución expresa de revocación o de revisión de oficio, el Ayuntamiento no podrá adoptar acuerdos o llevar a cabo actuaciones contrarias a la actuación autorizada.

Artículo 12. Licencias provisionales

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 concurren 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.

Capítulo III Comunicaciones previas

Artículo 13. Régimen de las comunicaciones previas

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, se entiende por comunicación previa el documento mediante el que los promotores de usos urbanísticos del suelo ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, el proyecto de actuación urbanística que pretenden realizar y el título jurídico o derecho que ampara esa actuación.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 156 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y al amparo de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, una vez transcurridos quince días desde la presentación efectiva de la comunicación previa en el Ayuntamiento, el promotor podrá ejecutar la obra o uso proyectado.

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

4. En el lapso de quince días desde la comunicación, el Ayuntamiento podrá comprobar de forma liminar o a fondo tanto la integridad documental del proyecto comunicado como su conformidad con la ordenación urbanística, territorial y



Colmenar Viejo

sectorial.

5. En cualquier momento, dentro del lapso de quince días o después, si el Ayuntamiento apreciara la existencia de defectos sustanciales en el proyecto, tanto formales como materiales, prohibirá la ejecución del proyecto y, simultáneamente, identificará los documentos preceptivos omitidos en la comunicación y ordenará las modificaciones necesarias en el proyecto presentado y, en su caso, en la actuación urbanística en curso.

6. Una vez ejecutada la actuación urbanística comunicada, 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 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, requieren previa licencia municipal, las siguientes obras o actividades constructivas, salvo que estén amparadas por uno de los actos administrativos municipales enunciados en el artículo 7 de esta Ordenanza:

- a) Las obras de edificación y de construcción de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios y construcciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance finalidad y destino, salvo que por su escasa entidad estén sometidas al régimen de comunicación previa o estén exentas de todo control previo municipal.
- c) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo que por su escasa entidad se encuentre sometidas a comunicación previa o estén exentas de todo control previo municipal.
- d) La demolición de las construcciones y edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.



Colmenar Viejo

e) Las obras de instalación de servicios públicos y redes de servicio y su modificación, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas.

f) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que esté destinado el subsuelo.

g) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.

h) La colocación de carteles de propaganda visibles y no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes cuando superen los 6 m² de superficie ocupada.

j) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

k) Los actos de construcción, edificación e intervención consistentes en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación sectorial.

l) Las obras ordinarias de urbanización y las de implantación o modificación de infraestructuras no incluidas en proyectos de urbanización.

2. 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 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.



Colmenar Viejo

- d) La colocación de marquesinas.
- e) La colocación de postes y señales.
- f) Las conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

3. 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, las obras que deben contar con un proyecto técnico sectorial, y las obras que no requieren de ninguna clase de proyecto técnico.

4. 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.

Sección 1ª: Obras mayores o complejas

Artículo 15. Ámbito de aplicación

1. Se rigen por lo establecido en esta Sección 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.

4. En ningún caso podrá considerarse obtenida por silencio positivo una licencia a cuya solicitud no acompañaba el proyecto técnico preceptivo.



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



Colmenar Viejo

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.



Colmenar Viejo

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.

c) Se consideran obras de demolición aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, ya se trate de edificaciones ordinarias o protegidas, con el significado preciso enunciado en el artículo 2.9 de esta Ordenanza. 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 registrará 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 otorgada o denegada en los siguientes supuestos:

a) 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 obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

b) En todos los demás casos, y conforme a lo establecido en el artículo 154.5 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la licencia se considerará otorgada por silencio.

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 no incluidas en el artículo anterior y que tampoco están sometidas al régimen de licencia de obra ordinaria regulado en el siguiente artículo 21 ni al régimen de comunicación previa regulado en el artículo 24 de esta Ordenanza. Se incluyen expresamente las siguientes obras o actividades constructivas:

- a) Construcción de vertederos de residuos o escombros
- b) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación, incluso pozos.
- c) Obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un



Colmenar Viejo

proyecto de urbanización.

d) Soportes publicitarios exteriores cuando:

- La cartelera supere los 32,19 m² de superficie.
- El borde interior se encuentre a una altura superior a 2,25 m. de la rasante del terreno y supere los 10m² de superficie.
- Se trate de carteleras superpuestas.
- Se trate de carteleras luminosas o metálicas.

e) Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original, en más de 1 metro, que requieran la realización de muros que afecten a muros de contención existentes, o sea preciso la ejecución de estos últimos.

f) Piscinas

g) Centros de transformación.

h) Transformación de locales en viviendas.

i) Depósitos de almacenamiento combustibles en cualquiera de sus estados.

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 153 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Transcurridos dos meses desde la solicitud sin notificación de la resolución, la licencia se considerará denegada u otorgada en los siguientes supuestos.

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, 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:



Colmenar Viejo

- a) Movimientos de tierras y explanaciones con ejecución de muros.
- b) Ubicación de instalaciones prefabricadas, ya sean provisionales o permanentes, en suelo no urbanizable.

4. En todos los demás supuestos, transcurrido el plazo de dos meses sin notificación de la resolución, se considera que la licencia ha sido otorgada con carácter provisional, con los efectos dispuestos en el artículo 153.1 y 2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Sección 2ª: Obras ordinarias

Artículo 21. Ámbito de aplicación

1. Se rigen por este capítulo las obras y actuaciones constructivas que, aun no presentando especial complejidad o riesgos de seguridad, tienen entidad y trascendencia para el interés urbanístico general, lo cual justifica su sujeción a previa licencia municipal de obras. Para la solicitud de la licencia regulada en este capítulo no será preceptiva la presentación de ningún proyecto técnico, ni de edificación ni sectorial.

2. Se entiende que existe el interés urbanístico general que justifica la exigencia de previa licencia municipal de obras ordinarias, cuando en un proyecto constructivo concurren cumulativamente las siguientes características:

a) Que se trate de obras y actuaciones que, por ser distintas de las obras de edificación enunciadas en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no requieren del previo proyecto técnico de edificación previsto en el artículo 17 de esta Ordenanza

b) Que, no siendo obras de edificación, por sus características constructivas tampoco requieren de un proyecto técnico especial, regulado por la legislación sectorial aplicable.

c) Y que por su escasa relevancia estén sometidos al régimen de comunicación previa previsto en el artículo 24 de esta Ordenanza.

3. Por aplicación de los criterios del apartado anterior, se considera que están sometidas a previa licencia municipal sin previo proyecto técnico las siguientes obras, instalaciones o actividades constructivas:



Colmenar Viejo

- a) La implantación de elementos fijos exteriores verticales sin afección de la estructura, tales como cerramientos de terrazas, porches, tendederos y similares, que no supongan aumento de edificabilidad.
- b) La apertura de huecos en muros que no sean de carga.
- c) Soportes publicitarios exteriores no incluidos en el artículo 19 de esta Ordenanza.
- d) Implantación de casetas, cobertizos, invernaderos y construcciones similares prefabricadas exentas, siempre que superen los 6 m² de superficie ocupada.
- e) Las cubiertas formadas a base de elementos ligeros que no requieran la modificación de la estructura existente, apoyándose en la misma.
- f) Aleros menores de 70 cm de vuelo.
- g) Canalizaciones pertenecientes a redes de telecomunicaciones por cable y análogos en la vía pública.
- h) Canalizaciones y acometidas a redes de servicios de agua, gas y electricidad en la vía pública.

4. No se registrarán por este capítulo las obras y actuaciones constructivas en las que, aun no siendo necesario un proyecto técnico conforme a los criterios del apartado anterior, concurren especiales riesgos de seguridad, tales como los derivados de andamios u otras estructuras desmontables, que aconsejan la redacción de un previo proyecto técnico específico. En cualquier momento de la tramitación de la licencia, el Ayuntamiento podrá requerir motivadamente al solicitante para que incorpore el mencionado proyecto técnico a su solicitud. La falta de presentación del proyecto técnico determinará la terminación y archivo del procedimiento.

5. Por Decreto de Alcaldía se podrá aprobar y actualizar un listado de las obras y actos constructivos que, por aplicación de lo establecido en este artículo, no precisen la inclusión de un proyecto técnico junto a la solicitud de licencia de obras.

Artículo 22. Documentación de la solicitud de licencia

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



Colmenar Viejo

necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de licencia para los distintos tipos de obra, será la siguiente:

1. Instancia, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Colmenar Viejo.
2. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación (descripción de la obra).
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 obra incluyendo 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 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 23. Procedimiento de tramitación

1. La licencia de obras ordinarias sin proyecto técnico se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Colmenar Viejo

2. Transcurridos dos meses desde la solicitud sin notificación de la resolución, la licencia se considerará denegada u otorgada en los siguientes apartados.

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, 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) Ubicación de instalaciones prefabricadas, ya sean provisionales o permanentes, en suelo no urbanizable.

4. En todos los demás supuestos, transcurrido el plazo de dos meses sin notificación de la resolución, se considera que la licencia ha sido otorgada con carácter provisional, con los efectos dispuestos en el artículo 153.1 y 2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo II

Obras sencillas sometidas a comunicación previa

Artículo 24. Concepto de obras sencillas

1. Están sujetas a previa comunicación las obras y actos de uso del suelo que, por no precisar de ningún proyecto técnico y por su escasa entidad y sencillez técnica, se presume que adoptando medidas correctoras sencillas no se compromete la seguridad de las personas ni se alteran las condiciones medioambientales.

2. No están sometidas a comunicación previa las actuaciones de conservación de interiores enunciadas en el artículo 8 de esta Ordenanza.

3. Se incluyen expresamente en el régimen de comunicación previa las siguientes obras y usos del suelo:

- a) 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.



Colmenar Viejo

b) 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.

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

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

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

f) Instalaciones de juegos infantiles o similares

g) Implantación de casetas, cobertizos, invernaderos y construcciones similares prefabricadas exentas, siempre que no superen los 6 m² de superficie ocupada.

h) Las obras exteriores y de escasa entidad para el mantenimiento, conservación y adecuación de los edificios. Se incluye la reparación de cubiertas, canalones, bajantes, fachadas, cornisas y salientes.

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

j) El cerramiento de parcela, o modificación del cerramiento existente

k) Las obras o actividades constructivas sobre la vía pública que no presenten especiales riesgos de seguridad, tales como la colación de rótulos, toldos, banderas y anuncios luminosos.

Artículo 25. Documentación de la comunicación previa

1.- La comunicación previa de obras regulada en este capítulo se realizará con arreglo a la presentación de la siguiente documentación:



Colmenar Viejo

- a) Documento de comunicación previa, según el modelo normalizado que en cada momento determine el Ayuntamiento de Colmenar Viejo.
- b) Planos o croquis a escala, acotados, de planta, sección y alzado que reflejen la distribución y uso.
- c) Documentación de características básicas de la actuación que se pretende. Se detallará por separado el estado actual y el estado reformado, relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- d) Presupuesto de las obras a ejecutar, detallando unidades y materiales que intervienen en la misma, incluyendo mano de obra.

2. El productor de residuos de obras, en los supuestos de actuaciones sujetas a comunicación previa, está obligado a cumplir con todos los mandatos de gestión de residuos previstos en la legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.

3. 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 comunicación no les sería exigible ninguna fianza previa.

4. 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 26 Tramitación de la comunicación previa

1. Presentada la comunicación previa, en el plazo de 15 días el Ayuntamiento comprobará, mediante simple verificación formal, que dicha comunicación incluye todos los documentos exigidos en esta Ordenanza y taxativamente identificados en el correspondiente modelo formalizado.

2. En el caso de que la comunicación no esté formalmente completa, por no incluir alguno de los documentos preceptivos, en el mismo plazo de 15 días el Ayuntamiento notificará el defecto documental al interesado, informándole de que:

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



Colmenar Viejo

b) La comunicación 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 comunicación se tendrá por no presentada y será necesaria una nueva comunicación previa, en su caso con la liquidación previa de la correspondiente tasa municipal.

Capítulo III Obras de conservación en interiores

Artículo 27. 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 obras de conservación en interiores consistentes 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 sanitarios de baño y aparatos de cocina.

Artículo 28. 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 29. 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 sería 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 30. 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 31. 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 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que no hayan sido clasificados como obras mayores, ordinarias o sencillas en esta Ordenanza.

2. Los actos y usos no constructivos se someten a licencia municipal o a previa comunicación. La solicitud de la licencia 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 registrará por lo establecido en la Ordenanza municipal de Declaraciones Responsables para el Ejercicio de Actividades Económicas. La licencia municipal se registrará por lo establecido en la Ley madrileña Ley



Colmenar Viejo

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 32. 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 de más de 1 metro de altura, que no requieran de un proyecto técnico específico conforme al artículo 19.1 de esta Ordenanza. 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) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

c) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

d) 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.

e) La parcelación de fincas

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

Artículo 33. Plazo de resolución y silencio administrativo

1. Conforme a lo establecido en el artículo 155.3 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, 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



Colmenar Viejo

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) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo no urbanizable.

3. En todos los demás casos, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11. 4 de esta Ordenanza, el transcurso del plazo para resolver y notificar, determinará el otorgamiento de la licencia por silencio.

Artículo 34. Actos no constructivos sometidos a previa comunicación

Están sometidos a previa comunicación al Ayuntamiento, conforme a lo regulado en el artículo 13 de esta Ordenanza, los siguientes usos o actuaciones sobre el suelo:

- a) Movimientos de tierra menores de 1 m y mayores de 50 cm.
- b) La instalación, limpieza y reparación de sepulturas.
- c) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, conforme a lo establecido en la legislación sectorial específica.

Capítulo II Parcelaciones urbanísticas

Artículo 35. 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.



Colmenar Viejo

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 36. 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 37. Documentación de la solicitud

1. A la solicitud de la licencia acompañarán los documentos mencionados en el artículo 155.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de caso a los efectos del mencionado artículo 155.1 de la Ley madrileña de Suelo, 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



Colmenar Viejo

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 38. Licencia de primera ocupación

1. Están sujetas a licencia 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, se autorizarán con la propia licencia de primera ocupación de la edificación.

3. La licencia de primera ocupación tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones terminadas han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su utilización, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.

4. Igualmente tiene por finalidad, en su caso, comprobar 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.

Artículo 39. Suministro de servicios

A los efectos establecidos en el artículo 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la licencia de primera ocupación será documentación suficiente para que las compañías suministradoras de servicios



Colmenar Viejo

puedan celebrar los correspondientes contratos.

Artículo 40. Licencia parcial

1. Previa solicitud motivada del promotor, el Ayuntamiento podrá otorgar una licencia de primera ocupación parcial.

2. El otorgamiento de la licencia parcial sólo procederá concurriendo 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.

c) Que el local o vivienda objeto de la ocupación parcial pretendida se haya realizado de conformidad con la licencia de obras. En ningún caso podría otorgarse licencia parcial cuando el Ayuntamiento haya iniciado el procedimiento de disciplina urbanística regulado en esta Ordenanza.

Artículo 41. Responsabilidad

La licencia 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 42. Documentación para la solicitud

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

a) Instancia, 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



Colmenar Viejo

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.

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 solicitante de licencia de 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



Colmenar Viejo

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 43. Resolución y silencio

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 21.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas, la solicitud de licencia de primera ocupación se resolverá y notificará en el plazo de dos meses desde su solicitud.
2. Transcurrido el plazo de resolución, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.4 de esta Ordenanza, el solicitante podrá considerar otorgada la licencia por silencio administrativo.

TITULO IV INSPECCION URBANISTICA Capítulo I Régimen general

Artículo 44. La inspección urbanística

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 45. 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



Colmenar Viejo

autoridad, disfrutando como tales de la protección y facultades que les dispensa la normativa vigente.

Artículo 46. 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 comunicaciones previas 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 47. 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



Colmenar Viejo

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 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



Colmenar Viejo

así lo justifiquen.

Artículo 48. Obligaciones de los promotores

1. Los titulares de licencias urbanísticas y comunicaciones previas 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 49. Derechos de los promotores

Los titulares de licencias urbanísticas y comunicaciones previas 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.



Colmenar Viejo

- 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 50. 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 que otorgó la licencia para que se adopten las medidas correctoras oportunas.

Artículo 51. Inspección de obras de nueva edificación

1. Una vez otorgada la licencia municipal preceptiva y antes del inicio de la obra se presentará y autorizará el acta de replanteo, que estará firmada por el



Colmenar Viejo

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 solicitud de licencia de primera ocupación.

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 52. 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. La licencia 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 53. Inspección de primera ocupación

1. Solicitada la licencia de primera ocupación, y siempre que dicha solicitud estuviera documentalmente completa, se realizará una inspección en el plazo de un mes,

2. La inspección urbanística comprobará el cumplimiento del proyecto



Colmenar Viejo

autorizado en la licencia 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 la solicitud de licencia de 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 54. 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 55. 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 56. 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 comunicación previa 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 declarado en una comunicación previa o a lo prescrito en una previa licencia de obras.



Colmenar Viejo

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 comunicación previa omitida o deficiente, solicite la licencia de obras debida o ajuste su actuación a lo declarado en una comunicación previa 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 57. 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 de



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 comunicación previa o se otorgue la licencia municipal que legalice la actuación.

Artículo 58. 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 59. 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 60. 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 61. 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 62. 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 comunicación previa 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 comunicación previa o de la licencia vigente, en cumplimiento del requerimiento regulado en el artículo 56.4 de esta Ordenanza. Está 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 63. 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 64. 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:



Colmenar Viejo

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

Capítulo II Obras o actuaciones terminadas

Artículo 65. 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.

TITULO VI INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 66. 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 67. 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



Colmenar Viejo

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 68. 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 afecten a la funcionalidad de tales infraestructuras o instalaciones, con perjuicio de los vecinos.

b) Se califica como infracción grave la ejecución de obras o actividades no amparadas por una comunicación previa, en los supuestos en los que ésta sea preceptiva. La misma calificación procede para las actuaciones disconformes con una comunicación previa 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 69. 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



Colmenar Viejo

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 70. 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 71. 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 especialidades 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 72. 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 73. 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 74. 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.



Colmenar Viejo

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 75. 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:



Colmenar Viejo

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.

Artículo 76. 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.



Colmenar Viejo

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.