

**Artículo 6. Infracciones y Sanciones**

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 178 a 212 de la Ley General Tributaria 58/2003, de 18 de diciembre, y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

En lo dispuesto en la ordenanza reguladora de aplicación y por lo establecido en el Capítulo III del Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, permaneciendo en vigor en tanto no se acuerde su derogación o modificación.

Desde ese momento quedarán derogadas la Ordenanza de la Tasa por Licencias Urbanísticas exigidas por el artículo 178 de la Ley del Suelo y otras Actividades Urbanísticas, la Ordenanza de la Tasa por apertura de establecimientos.

**ANEXO 1****Cuadro de precios de construcción para el municipio de Soto del Real**

Visto el escrito del COAM con fecha de entrada 5/11/01, referente a que los presupuestos de los proyectos visados no serán objeto de control, pudiendo ser exageradamente inferiores al valor real de la ejecución material. Y que el documento de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, denominado "Costes de Referencia de la edificación en municipios de la Comunidad de Madrid 2.001", tampoco será objeto de control por parte del COAM.

Se apruebe el siguiente cuadro de precios y condiciones:

1. Que los presupuestos de ejecución material de los Proyectos Básicos o de Ejecución que sean inferiores a los que se obtendrían de aplicar la tabla de precios de la construcción en Soto del Real, sean considerados no válidos y sustituidos por la valoración que efectúen estos SSº TTº.
2. Que el Impuesto de Construcciones y Obras se liquide por el mayor valor de los citados.
3. Que los precios establecidos en la tabla adjunta sean revisados anualmente según el Índice de Precios de Consumo.

**CUADRO DE PRECIOS MÍNIMOS DE EJECUCIÓN MATERIAL PARA CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE SOTO DEL REAL**

Obra mayor	Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda categoría 1ª (unifamiliar)	700
Vivienda categoría 2ª	650
Sótano todos los usos	50
Oficinas en edificio único	700
Oficinas entre otros usos	650
Naves ganaderas (rústico)	350
Naves no ganaderas (rústico/industrial)	450
Comercio en edificio único	650
Comercio entre otros usos	500
Garajes planta baja	500
Piscinas aire libre	550
Polideportivos	1.000
Espectáculos, ocio	1.300
Sanitario	2.000
Docente	1.000
Hostelería	1.300

**ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRA Y APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La redacción de la presente ordenanza, que hasta ahora no existía en el Ayuntamiento de Soto del Real, surge como consecuencia de la necesidad de dotar al municipio de un instrumento normativo eficaz, que regule de manera integral, tanto los procedimientos de concesión de licencias de obras como los procedimientos de intervención municipal para la apertura de establecimientos, locales o lugares estables, ubicados en el término municipal de Soto del Real.

Esta ordenanza tiene como objetivo, recoger en un solo texto, las distintas novedades que en materia de intervención administrativa han venido a introducir, en primer lugar la Directiva 2006/123/CE (LA LEY 12580/2006) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de

2006, en segundo lugar, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre (LA LEY 20597/2009), sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; la Ley 25/2009, de 22 de diciembre (LA LEY 23130/2009), de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (LA LEY 3603/2011) y, por último y más recientes: el Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (LA LEY 9440/2012), y, la Ley 2/2012, de 12 de junio (LA LEY 10752/2012), de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.

Todos estos textos legales tienen como fin primordial fijar un nuevo marco regulatorio general para hacer realidad la libertad de establecimiento, suprimiendo las barreras y obstáculos a su efectividad. Frente a la tradicional intervención administrativa previa que, bajo el prototipo de la autorización, era normal en el Derecho Administrativo español, se postula un control a posteriori articulado en primer lugar, mediante un traslado de la responsabilidad al ciudadano a través del régimen de la declaración responsable y de la comunicación previa, y en segundo lugar, mediante la categorización de nuevos medios de intervención ex-post.

El recién aprobado Real Decreto Ley 19/2012 (LA LEY 22493/2012) de 26 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, y, la más reciente aún, Ley 2/2012, de 12 de junio (LA LEY 10752/2012), de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, han eliminado todos los supuestos de autorización o licencia municipal previa para las actividades que se recogen en el ANEXO de ambos textos legales, extendiendo esta flexibilización también a todas las obras ligadas al acondicionamiento de estos locales que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999 de 5 de noviembre (LA LEY 4217/1999) de Ordenación de la Edificación.

Por ello, resulta necesario la elaboración urgente de una Ordenanza municipal que desarrolle el marco legal referido, y que simplifique y elimine las trabas administrativas y la excesiva burocratización que venían dificultando la actividad empresarial en el municipio.

Esta ordenanza pretende cumplir ese objetivo, estableciendo una herramienta reglamentaria que promueva la proximidad de los ciudadanos a la Administración a través de procedimientos simples y ágiles pero con las debidas garantías, atendiendo a los principios de claridad y transparencia, que el funcionamiento del Ayuntamiento sea más eficaz y eficiente en materia de licencias con la introducción de los oportunos medios electrónicos, y que todo ello redunde en una mejora constante y continuada de la actividad municipal.

En virtud de la autonomía local constitucionalmente reconocida, que garantiza a los Municipios personalidad jurídica propia y plena autonomía en el ámbito de sus intereses, y que legitima el ejercicio de competencias de control de las actividades que se desarrollen en su término municipal, se dicta la presente Ordenanza previa observancia de la tramitación establecida al efecto por el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LA LEY 847/1985).

## LIBRO I

### De las licencias urbanísticas en materia de obras

## TÍTULO I

### *Consideraciones generales y régimen jurídico*

#### **Artículo 1. Objeto**

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

#### **Artículo 2. Concepto de licencia urbanística**

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

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

Las licencias de edificación se podrán obtener con el Proyecto de Ejecución.

#### **Artículo 3. Alcance y control de legalidad de la licencia urbanística**

La intervención municipal se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley del Suelo de La Comunidad de Madrid:

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

La intervención municipal en el control de las instalaciones de los edificios se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios.

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

#### **Artículo 4. Órganos competentes para otorgar licencias urbanísticas**

Corresponde al Alcalde u órgano municipal en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

#### **Artículo 5. Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística o a efectuar declaración responsable**

Tienen el deber tanto las personas o entidades privadas, como las entidades o Administraciones Públicas, a excepción del Ayuntamiento de Soto del Real o aquellas otras Administraciones Públicas excluidas expresamente por Ley.

#### **Artículo 6. Actos no sujetos a licencia urbanística**

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Sin contenido.
- b) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución por resolución judicial.
- c) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Soto del Real en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicios de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- d) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- e) Actuaciones consistentes en la conservación exterior de las edificaciones y de sus instalaciones, siempre y cuando no estén protegidos arquitectónicamente y no sea necesario invadir el espacio público, consistentes en:
  - Limpieza y repintado de acabados exteriores de una sola vivienda o inmueble que afecten a superficies de paños inferiores a 10 m<sup>2</sup>, o su presupuesto sea inferior a 300 euros.
  - La reparación puntual de revestimientos, tales como: desconchones de enfoscados, piezas de aplacados sueltas y goteras cuyo presupuesto sea inferior a 300 euros.
  - Limpieza, exclusivamente, sin sustitución de materiales, para el mantenimiento de cubiertas.
- f) Limpieza y siega de parcelas sin movimiento de tierra, para eliminación de malas hierbas y residuos que no afecten al arbolado existente y que afecten a un área menor de 4000 m<sup>2</sup>.
- g) Formación de Jardines de las parcelas que no requieran realizar movimientos de tierra ni tala de arbolado en suelo urbano.
- h) Colocación de toldos que no invadan el espacio público de paso.
- i) Instalación de electrodomésticos de aire acondicionado en viviendas que no sean vistos desde el espacio público y que no vuelen sobre él.
- j) Estudios Geotécnicos en parcelas privadas y catas para elaborar proyectos. (Siempre que no conlleven movimientos de tierra).
- k) Mobiliario de las parcelas para: herramientas, perreras, leñeras, juegos de niños, barbacoas prefabricadas..., siempre y cuando su superficie sea inferior a 4,00 m<sup>2</sup>, con un máximo de 2,50 m de altura a cumbre y altura libre interior inferior a 2,00 m y siempre y cuando sean portátiles.
- l) Obras y medidas provisionales con carácter de urgencia, que surjan para evitar situaciones de peligro generadas por deficiencia en la edificación o urbanización o que pretendan restablecer el suministro de algún servicio, que en cualquier caso estarán sometidas al control municipal en la forma indicada en el artículo 24 de esta Ordenanza.
- m) Obras auxiliares para la construcción ya recogidas en los estudios de seguridad y salud, salvo las que ocupen espacio público y las grúas.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa del Planeamiento Urbano de Soto del Real respecto a retranqueos, distancias y alturas que las edificaciones auxiliares deban cumplir, así como contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

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

#### **Artículo 7. Actos sujetos a licencia urbanística**

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza, todas aquellas actuaciones establecidas en la legislación urbanística de aplicación; actualmente las que figuran en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las vigentes Normas Subsidiarias.

**Artículo 8. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas***a) Transmisión de la licencia urbanística*

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

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

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

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

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

*b) Eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas*

1. Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen.

De haberse otorgado por acto presunto o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de éstas.

2. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa en impreso normalizado. Los plazos para la tramitación no empezarán a contar en tanto en cuanto no esté completa toda la documentación.

El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el número 1.

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

*4. Aprobación de Proyectos por fases.*

En las actuaciones que se tramiten por el Procedimiento Ordinario por Autorización Previa, cuando las obras presenten una complejidad extraordinaria, caso de grandes actuaciones residenciales, actuaciones industriales, deportivas o dotacionales en general, de ocio y actividades terciarias de gran volumen y complejidad técnica y constructiva, siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento la aprobación de

*Proyectos por fases autónomas de la obra.*

Las aprobaciones de Proyectos por fases, facultará la ejecución de las mismas.

Se dispondrá de un año desde la aprobación del Proyecto de Ejecución que contemple la totalidad del conjunto para presentar la documentación indicada en el apartado 4 correspondiente a la 1ª Fase.

Cada una de las fases deberá terminarse dentro del plazo máximo de tres años desde la presentación de la documentación para cada una de ellas indicada en el apartado 4.

En ningún caso la totalidad de los plazos superaran los 6 años desde la presentación de la documentación relativa a la 1ª Fase.

**Artículo 9. Derechos de los interesados**

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

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

- e) A ejercer todos aquellos derechos que por su condición de interesados les otorgue la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y la específica.

#### **Artículo 10. Deberes de los interesados**

Los interesados tendrán los siguientes deberes:

- Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza, no comenzando a contar los plazos de tramitación en tanto en cuanto ésta no esté completa.
- Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales.
- Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario, archivando el expediente por desistimiento del interesado.
- Disponer, a pie de obra, de copia de la licencia municipal.
- En obras de nueva planta se deberá aportar, una vez concedida la licencia de primera ocupación, el Libro del Edificio.

#### **Artículo 11. Tasas e impuestos**

Se abonarán las tasas e impuestos correspondientes en el momento, o anteriormente, a retirar la licencia.

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

#### **Artículo 12. Fianza como garantía de la correcta conservación del espacio público**

- Para las actuaciones que se acometan en zonas de dominio público se deberán depositar las fianzas que se establezcan, caso por caso, en el informe técnico que las autorice. Esta fianza no será inferior al 2% del presupuesto de ejecución material de la obra.  
El técnico informante de la licencia podrá establecer cuantías diferentes a las anteriores, atendiendo a las características de la obra y ubicación de la misma por considerarlas más adecuadas.  
Únicamente las compañías suministradoras podrán solicitar un pago anual de fianzas, debiendo constar en el expediente documento justificativo del mismo emitido por el departamento competente.
- Para las obras que no se acometan en zonas de dominio público y estén obligadas a presentar proyecto técnico, se exigirá al solicitante como garantía de la correcta conservación y mantenimiento del espacio público un aval o depósito por importe del 1% del presupuesto de ejecución material del proyecto.

##### *Devolución de fianzas*

No se dará trámite a las solicitudes en tanto en cuanto no cuenten con la documentación completa.

Para las obras en zonas de dominio público, la devolución se efectuará con la autorización de la Junta de Gobierno previo informe de los servicios técnicos y, siempre que haya transcurrido el plazo de garantía establecido.

Para las obras precisadas de proyecto técnico, la devolución se efectuará con la autorización de la Junta de Gobierno previo informe de los servicios técnicos y, siempre que haya obtenido la licencia de primera ocupación.

Para las obras no precisadas de proyecto técnico que no estén en zonas de dominio público, la devolución se efectuará con la autorización de la Junta de Gobierno previo informe de los servicios técnicos.

#### **Artículo 13. Fianza como garantía de la correcta gestión de residuos**

La fianza se aplicará de conformidad con lo establecido en la legislación estatal o autonómica vigente en cada momento. No obstante, en ausencia de la misma se establecen los siguientes mínimos que se corresponden con los actualmente en vigor, Orden 2726/2009, de 16 de julio (LA LEY 14751/2009), de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid y Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero (LA LEY 989/2008), por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición:

En obras precisadas de proyecto técnico, la fianza será la cuantía del valor del capítulo referido a la gestión de residuos.

En obras no precisadas de proyecto técnico, la fianza será de 50 euros para aquellas obras con un presupuesto de ejecución igual o inferior a 1.000 euros. Para obras comprendidas entre 1.000 euros y 5.000 euros de presupuesto, la fianza será del 5%. Para el resto la fianza será del 1% con un mínimo de 250 euros.



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

#### *Devolución de fianzas*

No se dará trámite a las solicitudes en tanto en cuanto no cuenten con la documentación completa.

En obras precisadas de proyecto técnico la fianza se devolverá con la autorización de la Junta de Gobierno previo informe de los servicios técnicos y, siempre de conformidad con la normativa estatal o autonómica en vigor.

En obras no precisadas de proyecto técnico la fianza se devolverá con la autorización de la Junta de Gobierno previo informe de los servicios técnicos, que se emitirá cuando el solicitante presente un justificante emitido por punto el limpio o gestor autorizado.

El técnico municipal podrá valorar aquellas obras que por el mínimo volumen y la naturaleza de sus residuos (cartón, botes de plástico...), únicamente sea necesario la declaración responsable del solicitante explicando la gestión de los mismos.

En el caso de compañías suministradoras que mediante convenio con el Ayuntamiento hayan depositado un aval anual deberá haber quedado justificado en cada expediente la correcta gestión de los residuos generados en alguna de las formas mencionadas en los puntos anteriores.

## TÍTULO II

### **Consideraciones particulares de determinadas obras y actuaciones urbanísticas**

#### **Artículo 14. Actuaciones promovidas por la Administración Pública**

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, regulado actualmente en el artículo 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid y al Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto (LA LEY 16623/2010) sobre visado colegial obligatorio.

En cuanto a obras municipales no será obligatorio el visado de los trabajos objeto de un contrato del Sector Público cuando a través de sus procesos de contratación, de conformidad con las normas que los regulan, se realice la comprobación de la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo y de la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable.

#### **Artículo 15. Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público**

Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá la licencia urbanística independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por el Órgano competente titular del dominio público, que en todo caso deberán ser previas a la concesión de la licencia correspondiente.

La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia urbanística y al Órgano competente otorgarla.

#### **Artículo 16. Actuaciones que requieren calificación urbanística o Proyecto de Actuación Especial previa a la licencia urbanística**

Los actos o usos del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado, no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa calificación urbanística o proyecto de actuación especial en los términos que establece la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 17. Licencias para obras y usos de carácter provisional**

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Planeamiento Urbano de Soto del Real.

#### **Artículo 18. Obras auxiliares de construcción**

Las licencias para obras auxiliares de construcción que requieran ocupación de vía pública, así como las licencias de grúas, deberán solicitarse por el mismo titular de la licencia de construcción o persona autorizada por éste.

La vigencia de estas licencias estará vinculada a los mismos plazos de la obra de la que es auxiliar.

#### **Artículo 19. Obras precisadas de proyecto técnico**

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

Los Proyectos Técnicos, en función de su contenido y alcance, pueden clasificarse en Proyectos Técnicos de Edificación que se ajustará a lo establecido en la LOE y CTE y en su caso, a la Legislación Sectorial aplicable; y otros Proyectos Técnicos para actuaciones no contempladas en dicha Ley, que se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza.

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

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

- a) Los documentos preceptivos para la obtención de licencia que deben incluirse dentro de los proyectos de edificación serán aquellos que contemple la legislación vigente y que corresponde a los Colegios Oficiales el control formal de la documentación.
- b) Proyectos Básicos: Teniendo en cuenta lo establecido en el punto 3 del artículo 6.1. del CTE, que establece que a efectos de la tramitación administrativa de los proyectos, éstos se podrán desarrollar en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución; y teniendo en cuenta que el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio, no exige el visado de los proyectos básicos; el control de la titulación del firmante y de la documentación formal no puede recaer en el ayuntamiento. Por lo tanto, el proyecto básico será informado como acorde o desacorde con la legislación urbanística de aplicación. Para la obtención de la licencia será condición sine qua non la presentación del Proyecto de Ejecución.
- c) En Expedientes de Legalización el Proyecto contendrá los documentos necesarios y suficientes que implique su visado colegial.
- d) Proyectos modificados:

Aquellas obras que durante su ejecución precisen modificaciones de carácter sustancial deberán tramitar la licencia modificada correspondiente, mediante la presentación de proyecto técnico visado, por el procedimiento ordinario.

Se entiende por modificación sustancial aquella que suponga un cambio en la volumetría y forma del edificio, afectando a los parámetros de número de viviendas, edificabilidad, ocupación, etc, así como a la que modifique la disposición de huecos en fachada salvo que estos sean de carácter puntual. También se entenderá modificación sustancial cuando las modificaciones pretendan el cambio de un uso característico por otro.

#### **Artículo 20. Cédula urbanística y alineación oficial**

La alineación oficial es el documento que tiene por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La cédula urbanística es el documento que contiene el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado.

#### **Artículo 21. Consulta urbanística**

La consulta urbanística tiene por objeto conocer la viabilidad urbanística de una actuación concreta.

#### **Artículo 22. Dictamen previo**

Es el documento que expedido por el Ayuntamiento y exigido por éste con carácter previo para la tramitación de determinadas licencias, tiene por objeto dictaminar que determinados elementos constructivos: fachadas, cubiertas, mansardas, patios.....no comportan solución arquitectónica inadecuada. La documentación técnica deberá estar visada o, en caso contrario, se acompañará de certificado colegial sobre la habilitación legal del técnico.

#### **Artículo 23. Obras con carácter de urgencia**

##### *a) Motivaciones y clases de obras con carácter de urgencia*

Se entienden por obras con carácter de urgencia, aquellas obras que surjan para evitar situaciones de peligro generadas por deficiencia en la edificación o urbanización o que pretendan restablecer el suministro de algún servicio. Únicamente se entenderán como tales las medidas provisionales que sean estrictamente necesarias para evitar daños o perjuicios o restablecer los servicios de suministro, incluyendo las de seguridad que se estimen oportunas. El resto de la obra cuyo objetivo, salvado el anterior, sea la reparación ordinaria deberá tramitarse por alguno de los otros procedimientos de esta ordenanza según sea la naturaleza de la misma.

##### *b) Obligaciones de los solicitantes de obras con carácter de urgencia*

No se comenzará la obra sin la comunicación mediante solicitud formalizada al efecto, por registro habilitado en los SSTT, fax o correo electrónico que a tal efecto se determine, o cualquier otro medio que en desarrollo del sistema de Administración Electrónica que se implante en el Ayun-

tamiento se considere oportuno en la que figure obligatoriamente la motivación de la solicitud, fotografías, descripción de la obra y situación, así como el técnico responsable de las obras, en su caso, y teléfono de contacto.

c) *Tramitación de obras con carácter de urgencia*

Una vez recibida la comunicación:

1. Los técnicos municipales realizarán visita de inspección para comprobar el motivo de la solicitud.
2. Se emitirá informe del técnico municipal sobre los límites de las medidas y obras a ejecutar con carácter de urgencia, o bien en caso de no ser obras de urgencia, se indicará la paralización de las mismas.
3. Las obras mientras persistan estarán sujetas a inspección municipal, pudiendo los servicios municipales correspondientes formular por escrito reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que deberán ser cumplimentados.

#### Artículo 24. Clases de obras

##### Obras menores

Son obras menores aquellas actuaciones en las que no es preciso redactar un proyecto técnico y son aquellas que cumplen los requisitos del artículo 2 apartado 2º de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. A continuación se describen de forma general las que así pueden considerarse:

- Obras de conservación exteriores tales como limpieza y repintado de acabados exteriores, reparación puntual de revestimientos, limpieza para el mantenimiento de cubiertas, sustitución de las instalaciones propias de parcela. Obras de conservación interior consistentes en la sustitución de acabados interiores.
- Colocación de pérgolas desmontables.
- Mobiliario portátil de las parcelas.
- Movimientos de tierras superficiales, en el interior de las parcelas urbanas que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales, y que cumplan lo establecido en las Normas Subsidiarias.
- Desbroces de parcelas, calles y caminos. (Entendiendo por desbroce la retirada de los primeros 25 cm de capa vegetal).
- Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- Calas: acometidas a parcelas de los diferentes servicios, mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Construcción y reparación de vados en las aceras.
- Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental. Se entenderán de escasa incidencia medioambiental aquellas talas que afecten a árboles que no se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre (LA LEY 323/2006), de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Aquellas talas que se encuentren dentro de este ámbito se tramitarán por el procedimiento de autorización previa.
- Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.
- Casetas, quioscos, perreras, leñeras y almacenes, cuando su superficie sea mayor de 4 m<sup>2</sup> e inferior a 15 m<sup>2</sup>, y tengan características de edificación desmontable.
- Cubiertas de estacionamientos en las edificaciones unifamiliares cuando se realicen con elementos estructurales ligeros.
- Instalaciones y pistas deportivas y de juegos, siempre y cuando sean descubiertas.
- Instalaciones de juego de niños.
- Cerramientos de parcela.
- Piscinas y estanques de viviendas de uso no colectivo ni público. (Las que no estén en vivienda o sean de uso colectivo o público deberán tramitarse por el procedimiento ordinario).
- Pistas deportivas auxiliares de uso no colectivo ni público. (Las que no estén en vivienda o sean de uso colectivo o público deberán tramitarse por el procedimiento ordinario).
- Modificación de aleros.
- Colocación de remates e instalaciones.
- Reparación de cubiertas, que no afecten a elementos estructurales.
- Modificación de huecos y carpinterías exteriores, siempre y cuando tengan carácter puntual.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Rejas y toldos que invadan el espacio público.



- Colocación de postes de todo tipo.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad.
- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, cuando estén en vía pública requerirán el certificado correspondiente suscrito por el técnico responsable.
- Ejecución pozos y sondeos de explotación.
- Grúas, este caso se presentará proyecto técnico visado, así como la documentación específica.
- Obras de acondicionamiento de local en bruto que no lleven aparejada actividad.

Se entenderán incluidas aquellas actuaciones cuyo finalidad sea dotar al local de un mejor acabado que lo haga más atractivo al mercado inmobiliario y que no impliquen vinculación alguna con el ejercicio de una actividad en cuyo caso deberían tramitarse por el procedimiento que corresponda de actividad.

#### Obras mayores

1. Obras de edificación que de acuerdo con la LOE y el CTE, precisen de Proyecto Técnico.
2. Obras que no siendo de edificación estén precisadas de Proyecto Técnico.

#### Licencias de parcelación, segregación y agrupación

Se considerarán así aquellas parcelaciones que impliquen a una o dos parcelas. Cuando el nº de parcelas intervinientes, sean como finca matriz o como fincas resultantes, se tramitarán como proyecto de parcelación según establece la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio y normativa que la modifica.

Para las licencias que recoge este apartado c), todas ellas requerirán la documentación necesaria, aportando la memoria y los planos acotados y superficiados, suficientes para su completa comprensión.

En suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, se requerirá la autorización de la Comunidad de Madrid a través del procedimiento establecido en la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio y normativa que la modifica.

En suelo urbano la autorización corresponderá al órgano municipal competente.

#### Artículo 25. Tipos de licencia y documentación a presentar

##### Licencia de obra mayor

###### *Documentación necesaria*

- 1.- Instancia de solicitud.
- 2.- Un ejemplar del proyecto de ejecución redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- 3.- Hojas de dirección de los técnicos, superior y medio, responsables de la obra.
- 4.- Proyecto de telecomunicaciones en el caso de edificios con división horizontal.

##### Licencia de obra menor

###### *Documentación necesaria*

- 1.- Instancia de solicitud.
- 2.- Plano de situación de la finca objeto de licencia.
- 3.- Croquis de la obra a realizar.
- 4.- Presupuesto realizado por el contratista.

##### Licencia de primera ocupación

###### *Documentación necesaria*

- 1.- Instancia de solicitud.
- 2.- Fotocopia del Certificado Final de la Obra visado por los colegios oficiales correspondientes.
- 3.- Fotocopia de alta en el impuesto de bienes inmuebles (contribución urbana, modelos 901 y/o 902).
- 4.- Fotografías de las fachadas de la vivienda, de la acera y de la valla.
- 5.- Certificado de Recaudación Municipal de estar al corriente de pago.
- 6.- Valoración final de la obra visada por el COAM.
- 7.- Libro del edificio.

## Licencias de tomas de agua y alcantarillado

Toda concesión de licencia de toma de agua en parcela urbana o rústica, estará sujeta a la concesión de licencia de obra nueva, previa presentación de proyecto técnico firmado por técnico competente.

Para la licencia de toma de alcantarillado será preciso solicitar la licencia de toma de agua.

## Licencia de apertura para actividades

*Actividades inocuas*

Son aquellas de escasa incidencia ambiental y que no están contempladas en las actividades definidas a continuación.

*Documentación a presentar*

Solicitud en impreso normalizado de declaración responsable de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2012, de 12 de junio de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, así como en el artículo 17 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Solicitud de licencia de obra menor acompañada de un presupuesto, en el caso de que se fuesen a realizar obras.

*Actividades inocuas precisadas de la autorización de sanidad*

Son aquellas que precisan la autorización del área 5 del Centro de Salud Pública de Colmenar Viejo, bien porque se manipulen alimentos, bebidas, o porque incidan de alguna manera en la salud pública.

*Documentación a presentar*

Solicitud en impreso normalizado de declaración responsable de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2012, de 12 de junio de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, así como en el artículo 17 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Solicitud de licencia de obra menor acompañada de un presupuesto, en el caso de que se fuesen a realizar obras.

*Actividades para Bares, Restaurantes, Bares-Restaurantes, Cafeterías, Teterías, Juegos Recreativos y de azar y similares*

Son aquellas que están contempladas en la Ley 17/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y en el Decreto 184/1998 de 22 de octubre Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones. Descritas y definidas en el anexo I del Catálogo de Espectáculos Públicos.

*Documentación a presentar*

Solicitud en impreso normalizado de declaración responsable de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2012, de 12 de junio de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, así como en el artículo 17 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Proyecto técnico de instalaciones y actividad debidamente visado.

*Actividades relacionadas con el medio ambiente*

Son aquellas que están contemplada en el anexo V de la Ley 2/02 de uno de julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, tales como:

*Proyectos agropecuarios*

1. Instalaciones para la explotación ganadera intensiva no incluidos en otros Anexos.

*Proyectos industriales*

2. Fabricación de productos cárnicos y otras industrias derivadas de productos cárnicos, con capacidad inferior a 5 toneladas día.

3. Instalaciones para el sacrificio y/o despiece de animales con producción de canales igual o inferior a 10 toneladas al día de media anual.

4. Elaboración y conservación de pescados y productos a base de pescado, supuestos no incluidos en otros Anexos de la presente Ley.

5. Instalaciones industriales para el envasado y empaquetado de productos alimenticios fabricados por terceros no incluidas en otros epígrafes.

6. Industrias de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas no alcohólicas, no incluidas en otros epígrafes.

7. Instalaciones industriales para el almacenamiento de productos petrolíferos, petroquímicos o químicos con una capacidad igual o inferior a 200 toneladas.

8. Fabricación de chapas, tableros contrachapados, alistonados, de partículas aglomeradas, de fibras y otros tableros y paneles no incluidos en otros Anexos de esta Ley.

9. Fabricación de grandes depósitos y caldererías metálicas no incluidos en otros Anexos de esta Ley.

10. Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa con una capacidad de producción igual o inferior a 20 toneladas diarias.

11. Tratamiento de superficies metálicas y materiales plásticos por procedimientos electrolíticos o químicos, cuando el volumen de las cubetas destinadas al tratamiento sea igual o inferior a 10 metros cúbicos.

12. Forja, estampado, embutido, troquelado, corte y repujado de metales no incluidos en otros Anexos de esta Ley.

13. Instalaciones para la fabricación o preparación de materiales de construcción: hormigón, escayola y otros.

#### *Otros proyectos e instalaciones*

14. Imprentas, centros de reprografía y otras actividades de impresión.

15. Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles u otro medio de transporte.

16. Instalaciones base de telecomunicación que operen con radiofrecuencias.

17. Talleres de reparación de maquinaria en general.

18. Tintorerías y establecimientos similares, no incluidos en otros Anexos.

19. Instalaciones para el alojamiento temporal o recogida de animales y establecimientos destinados a su cría, venta, adiestramiento o doma.

20. Comercio y distribución al por menor de productos químicos, farmacéuticos, productos de droguería y perfumería, cuando se realicen operaciones de granelado, mezcla o envasado.

21. Instalaciones para la elaboración de abonos o enmiendas orgánicas con una capacidad inferior a 100 toneladas al año, o para su almacenamiento, cuando la capacidad sea inferior a 100 toneladas.

22. Instalaciones en las que se realicen prácticas de embalsamamiento y tanatopraxia.

23. Centros sanitarios asistenciales extrahospitalarios, clínicas veterinarias, médicas, odontológicas y similares.

24. Laboratorios de análisis clínicos.

#### *Documentación a presentar*

Impreso de solicitud de licencia de actividad

Proyecto técnico debidamente visado que contemple, todos aquellos aspectos que regulen la seguridad para el público y/o trabajadores, condiciones de salubridad e higiene, condiciones acústicas, protección del entorno, accesibilidad y todas aquellas necesarias para la evaluación de lo establecido en la Ley 2/02 de uno de julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

### TÍTULO III

#### De los procedimientos y sus clases

#### **Artículo 26. Procedimiento**

##### *a) Definición de procedimiento*

Se denomina procedimiento a los trámites administrativos tendentes a comprobar que las actuaciones urbanísticas o usos del suelo, subsuelo o vuelo solicitados en la licencia se ajustan a la legalidad urbanística, terminando con la resolución que proceda de concesión o denegación de la misma o cualquier otro de los supuestos previstos en la legislación aplicable.

##### *b) Fase de iniciación del procedimiento*

1. La licencia urbanística será solicitada por el interesado en impreso normalizado, incorporando la documentación que para cada tipo de actuación sea requerida, ante cualquiera de los Registros o formas permitidas por la legislación general.

2. El Órgano que deba conocer de la tramitación y resolución de las licencias, podrá requerir al interesado para que en el plazo de diez días mejore o subsane la solicitud o incorpore los documentos necesarios para iniciar la tramitación, de acuerdo en cada caso con los procedimientos establecidos en esta Ordenanza, con la advertencia de que si no se cumple lo requerido en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, con archivo de la misma, previa Resolución emitida al efecto.

3. A los efectos del cómputo de plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente desde la aportación de la documentación completa en el Registro del Órgano competente para resolver.

##### *c) Fase de instrucción del procedimiento*

1. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento o de otros organismos públicos, éstos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes para el contenido de la resolución a Órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados y la recepción del informe, que igualmente deberá ser notificada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente en cada caso para la emisión del informe.

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

*d) Requerimientos para subsanación de deficiencias*

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez, mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto de información adicional o ampliación de la documentación.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando la necesidad de subsanación en el plazo que se indique en cada procedimiento, incluyendo de forma expresa la advertencia de caducidad del procedimiento, de no proceder en plazo a la subsanación, debiendo dictarse resolución expresa por Órgano competente declarando la caducidad del procedimiento.

3. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto y, si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

*e) Resolución del procedimiento*

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico e informe jurídico que contendrá propuesta de resolución al Órgano competente para resolver, bien, otorgando la licencia urbanística solicitada que puede estar sujeta a condiciones o requisitos que la actuación deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor, o bien, denegando, en cuyo caso deberán motivarse debidamente las razones de dicha denegación.

2. El plazo para resolver es el establecido en la presente Ordenanza para cada tipo de licencia en función del procedimiento al que se ajusta su tramitación.

*f) Rehabilitación de licencias*

1. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia.

2. En esta nueva solicitud que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta Ordenanza, el solicitante podrá remitirse al expediente ya terminado respecto de la documentación válida que conste en el mismo, y aportar la redactada de nuevo o subsanada para completar lo exigido por la Normativa de aplicación. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de presentación, régimen de tramitación y Ordenamiento Urbanístico y Fiscal aplicable.

*g) Tramitación por el procedimiento ordinario por autorización previa*

Las actuaciones relacionadas en el punto a de este artículo se deberán solicitar en impreso normalizado habilitado al efecto y ser presentada junto con la documentación indicada anteriormente, en el Registro del órgano municipal competente para conocer la actuación, no obstante podrá presentarse en cualquier registro o en la forma establecida en la Ley 30/1992, del 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El plazo para resolver será de tres meses y se computará a partir de la entrada de la documentación completa en el Registro Municipal del Órgano que permita resolver la tramitación.

Una vez registrada la documentación, si ésta no está completa se emitirá el correspondiente requerimiento de documentación que suspenderá el inicio de la tramitación para que en el plazo de 10 días hábiles subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos.

Completa la documentación, se someterá a los servicios municipales quienes en el caso de existir deficiencias formularán requerimiento de fondo debiendo precisar las deficiencias y el plazo de subsanación de un mes, incluyendo la advertencia de la caducidad en los términos legalmente establecidos.

En el caso de talas de arbolado, recibida la documentación, se efectuará visita de inspección para evaluar la tala que se solicita y se determinará en el requerimiento de fondo la plantación compensatoria de la tala que se determina en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre (LA LEY 323/2006), de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Una vez subsanado el requerimiento de fondo se elaborará un informe técnico que dictamine la viabilidad de lo solicitado y el correspondiente informe jurídico que servirá de base para la redacción de la propuesta de resolución por el Órgano competente.

*h) Licencias de 1ª ocupación*

Estarán sujetas a esta licencia de primera ocupación, con carácter previo a su utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación; de reestructuración total; de ampliación sustancial y los cambios de uso de local a vivienda.

A través de este procedimiento se pretende verificar, en orden a autorizar la puesta en uso de los edificios, que éstos han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y, en su caso, condiciones establecidas en las licencias concedidas, así como que se encuentran debidamente terminados y aptos según las exigencias urbanísticas de su destino específico. Además, esta licencia de 1ª ocupación constituye un requisito legal para la contratación definitiva de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones en los términos establecidos por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Con este procedimiento se obtendría la licencia de 1ª ocupación en aquellos edificios terminados listos para su uso inmediato.

Igualmente, obtendrían Licencia de 1ª ocupación los edificios terminados en su volumetría exterior e instalaciones generales, pero sin acabar para alguna actividad específica (edificios industriales sin uso específico y que por lo tanto requerirán para su futuro uso de la correspondiente licencia de actividad y/o funcionamiento, edificios comerciales, con locales en bruto que requerirán posteriormente de obras adicionales para ser terminados y también de la correspondiente licencia de actividad y/o funcionamiento para poder ser usados, etc).

No podrá tramitarse licencia de 1ª ocupación cuando se haya iniciado por la Administración Municipal expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

El plazo para resolver será de dos meses y se computará a partir de la entrada de la documentación completa en el Registro Municipal del Órgano que permita resolver la tramitación.

Una vez registrada la documentación, si ésta no está completa se emitirá el correspondiente requerimiento de documentación que suspenderá el inicio de la tramitación para que en el plazo de 10 días hábiles subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos.

Completada la documentación, se practicará por los Servicios Municipales una inspección al objeto de comprobar la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso al que vayan a ser destinadas con la legislación urbanística aplicable y con la licencia de obras concedida, levantando el correspondiente acta de inspección.

Si el resultado de la inspección es de conformidad con la legislación urbanística aplicable y con la licencia de obras concedida el informe técnico será favorable.

En el caso de existir deficiencias se formularán mediante requerimiento de fondo debiendo precisar las mismas y el plazo de subsanación de quince días, incluyendo la advertencia de la caducidad en los términos legalmente establecidos.

No obstante, queda a salvo la facultad de comprobación e inspección por parte de los Servicios Municipales.

Una vez subsanado el requerimiento de fondo se elaborará un informe técnico y el correspondiente informe jurídico que servirá de base para la redacción de la propuesta de resolución por el Órgano competente.

No se concederán nuevas licencias para obras de acondicionamiento de locales, de aquellos edificios que no hayan obtenido, en el caso de ser necesaria, previamente licencia de 1ª ocupación.

## LIBRO II

### De las actividades

#### TÍTULO I

##### *Consideraciones generales*

#### **Artículo 27. Consideración preliminar**

Lo dispuesto en este Capítulo de la Ordenanza se aplicará para todo establecimiento fijo, indistintamente, entre otros, a locales de reunión, actividades recreativas, deportivas o de ocio, actividades mercantiles, industriales o de almacenaje, actividades de hospedaje, comercial y oficinas, actividades culturales de salud o bienestar social, y, en general, a todas aquellas actividades desarrolladas por personas físicas o jurídicas de ámbito público o privado que ofrezcan servicios o prestaciones a personas propias o a terceros, independientemente que se desarrollen con o sin ánimo de lucro, con o sin contraprestación de índole económica, social o de cualquier otra naturaleza.

#### **Artículo 28. Definición comunicación previa**

Se entenderá por comunicación previa aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.

Este procedimiento se aplicará a aquellas actuaciones que se relacionan relacionadas en el artículo correspondiente de esta ordenanza, que dada su escasa entidad técnica, impacto urbanístico y repercusión medioambiental únicamente deberán ser comunicadas a la Administración Municipal con anterioridad al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de su realización y posible control ulterior.

El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

#### **Artículo 29. Definición comunicación responsable**

Se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.



**Artículo 30. Disposiciones comunes a ambos procedimientos**

Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, con carácter general, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las permanentes facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

El Ayuntamiento de Soto del Real, mediante el no de registro de entrada acusará recibo de la notificación del ejercicio de la actividad u obra indicada en el régimen de declaración responsable o comunicación previa. El citado acuse de recibo tendrá la consideración de toma de conocimiento por la Administración. Este documento deberá estar expuesto junto con la solicitud de declaración responsable o comunicación previa en el establecimiento objeto de la actividad.

## TÍTULO II

*Procedimiento de comunicación previa***Artículo 31. Motivaciones y clases de actuaciones del procedimiento abreviado para actividad con o sin obras de acondicionamiento**

1. Se someterá al presente procedimiento las actividades en establecimientos fijos, de nueva implantación o modificación de la existente, que se encuentren reflejadas en el ANEXO del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (LA LEY 9440/2012), y que ADEMÁS cumplan los siguientes requisitos:

- Que no precisen de procedimiento ambiental conforme la Ley 2/2002 (LA LEY 1162/2002) de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, conforme a la Ley 17/97 (LA LEY 1660/1998) de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o conforme a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la contaminación (LA LEY 1041/2002), Ley 34/2007 (LA LEY 11417/2007) de Calidad de Aire y Protección de la atmósfera.
- Que no superen los límites generales que se definen a continuación:
  - Nivel de riesgo bajo, conforme a los criterios establecidos en los reglamentos y normativas de protección contra incendios vigente.
  - Inexistencia de zonas peligrosas, conforme a los siguientes criterios:
  - Cuartos de baterías de acumuladores de tipo no estanco centralizadas.
  - Zonas destinadas a taller de mantenimiento, almacén de lencería, de mobiliario o de cualquier producto combustible cuando el volumen total de la zona es superior a 400 m<sup>3</sup>.
  - Potencia motriz total de 15 CV en actividades en edificio exclusivo y 6 CV en el resto de los casos.
  - Potencia frigorífica de equipos autónomos de aire acondicionado de 12.500 frig/hora, en locales de edificios exclusivos no residenciales, y 6.000 frig/hora en el resto de los casos.
  - Generadores de calor de 32.000 Kcal/hora.
  - Hornos eléctricos de pastelería y bollería de 10Kw.
  - Torres de refrigeración.
  - Instalaciones radiactivas de cualquier categoría, incluso generadores de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental.
- Que no superen los límites particulares que se definen a continuación:
  - Uso residencial.  
Las actividades compatibles o complementarias permitidas en las Planeamiento Urbano y que no exceda los límites generales señalados anteriormente.

NOTA: Los despachos profesionales que no requieran atención al público y el número total de trabajadores sea igual o inferior a 5 personas, no requieren de ningún tipo de autorización.

- Uso industrial.  
Con superficie construida menor a 180 metros cuadrados.
- Garajes aparcamientos.  
Garajes aparcamientos con capacidad para albergar igual o menor de 15 vehículos o con 300 metros cuadrados de superficie siempre que se encuentren en régimen de comunidad de propietarios o división horizontal.

NOTA: Garajes de viviendas unifamiliares no requieren de ningún tipo de autorización.

- En todo caso, los aparcamientos mecánicos tendrán la consideración de actividades calificadas, salvo que se encuentren dentro de viviendas unifamiliares y de los parámetros del apartado anterior.
  - Uso de servicios terciarios y comerciales.
- Tipo equipamiento comercial: categoría pequeño comercio con superficie menor de 350 metros cuadrados.
- Uso de servicios de equipamientos:  
Con superficie construida menor de 350 metros cuadrados.

2. De forma única junto con la actividad se tramitarán en este procedimiento, las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LA LEY 4217/1999).

3. En el caso de no estar incluido en el supuesto anterior, estas actividades se tramitarán de forma conjunta, pero conforme al procedimiento de tramitación y documentación definida en cada caso.

### **Artículo 32. Tramitación del procedimiento de comunicación previa para actividad con o sin obras de acondicionamiento**

1. Las actuaciones relacionadas en el artículo anterior, deberán ser comunicadas a la Administración Municipal con anterioridad al inicio de su ejecución, a los efectos de constancia de su realización y posible control ulterior, dicha comunicación previa deberá efectuarse en impreso normalizado habilitado al efecto y ser presentada junto con la documentación indicada en el apartado correspondiente de este artículo en el Registro de Urbanismo de este Ayuntamiento. No obstante podrá presentarse en cualquier registro o en la forma establecida en la Ley 30/1992, del 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Analizada la comunicación realizada, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados concluirá de alguna de las siguientes formas:

- a) Cuando se estime que la actuación no está incluida entre aquellas a las que se refiere el artículo anterior, o la documentación técnica o la declaración responsable sean incompletas o no se ajusten a las normas aplicables, en plazo no superior a diez días, contados desde la fecha de entrada en el registro del órgano competente para conocer de la misma, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de actuación de que se trate o que efectúe las correcciones necesarias con la advertencia de que si no lo hace en el plazo establecido se tendrá por no presentada, conllevando la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, y la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad correspondiente, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.
- b) Transcurrido el plazo de diez días, sin notificación o requerimiento alguno por parte de la Administración, la comunicación efectuada supondrá la autorización de la actuación.

### **Artículo 33. Documentación y procedimiento a seguir**

Los cambios de titularidad de cualquier actividad que no tengan modificación de instalaciones, modificación de actividad, ni obras de cualquier índole, estarán sujetos al procedimiento de comunicación previa a los solos efectos informativos.

Este procedimiento para cambio de titularidad, se realizará mediante comunicación previa con la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b) Justificante del pago de autoliquidación.
- c) Documento público o privado que acredite la transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar o en su defecto, documento que acredite el consentimiento del anterior titular de la licencia, comunicación previa o declaración responsable.

En el mismo momento de presentación de la documentación anteriormente descrita en el registro de urbanismo, se comprobará que la misma reúne todos los requisitos. De no ser así, se comunicará al interesado la necesidad de que efectúe las correcciones necesarias con la advertencia de que de no hacerlo, el cambio de titularidad comunicado no surtirá efectos.

Si la documentación reúne todos los requisitos, el Ayuntamiento tomará cuenta de la misma autorizando automáticamente el cambio de titularidad.

### TÍTULO III

Procedimiento ordinario para licencias de funcionamiento de locales y establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas

#### **Artículo 35. Ámbito de aplicación**

Los locales y establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas necesitarán previamente a su puesta en funcionamiento la obtención de licencia de funcionamiento, según se establece en el artículo 8 de la Ley 17/1997, de 4 de julio (LA LEY 1660/1998) de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre (LA LEY 6636/1998), por el que se aprueba el catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

Aquellas actividades que estén sujetas al presente procedimiento y estén incluidas dentro de la Ley 2/2002 (LA LEY 1162/2002) de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, o conforme a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la contaminación (LA LEY 1041/2002), o Ley 34/2007 (LA LEY 11417/2007) de Calidad de Aire y Protección de la atmósfera, previa a su tramitación deberá disponer de informe favorable del Órgano Ambiental competente, pudiendo ser simultaneo en el caso que la competencia sea Municipal.

#### **Artículo 36. Procedimiento**

##### *1. Licencia de instalación*

1. Los servicios técnicos competentes comprobarán la adecuación de la actividad y de la obra, en su caso, a los usos previstos en la normativa de aplicación y que la documentación aportada por el solicitante, junto con el Proyecto de apertura presentado, reúnen los requisitos y condiciones técnicas en orden a garantizar la seguridad del público asistente y la higiene de las instalaciones así como para evitar molestias a terceros, todo ello de acuerdo con lo establecido por las normativas específicas, urbanísticas, sanitarias, de seguridad o medio ambiente que fueran aplicables.

2. El resultado de la visita de comprobación se plasmará en una resolución expresa del órgano competente que constituye, en el supuesto de ser positiva, licencia única que incluirá funcionamiento y obras, en su caso.

3. Los servicios técnicos, podrán formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora, que deberá notificarse dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud de licencia.

4. Transcurrido 1 mes desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipales, o desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud que hubiera podido ser formulada, se entenderá otorgada la licencia de instalación por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente Proyecto de apertura y Memoria Técnica de obras, excepto cuando se transfieran facultades relativas al dominio público o al servicio público, o venga establecido por la normativa sectorial de aplicación.

5. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo, facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (LA LEY 8457/2008).

##### *2. Licencia de apertura y funcionamiento*

1. Una vez finalizadas las obras de instalación y en un plazo máximo de 30 días, se comunicará al órgano municipal competente aportando la documentación que corresponda a fin de efectuar la preceptiva inspección

2. El resultado de la visita de comprobación se plasmará en una resolución expresa del órgano competente que constituye, en el supuesto de ser positiva, licencia única que incluirá funcionamiento y obras, en su caso.

3. En caso de que sea necesaria la subsanación de deficiencias, se dará traslado al interesado para su corrección en el plazo máximo de quince días. Transcurrido el citado plazo sin que las deficiencias hayan sido corregidas, se procederá a la denegación de la licencia solicitada.

4. Transcurrido el plazo de quince días sin que se haya verificado la comprobación, los locales o establecimientos podrán iniciar su actividad. No obstante, los servicios técnicos deberán proceder a la comprobación prevista en el apartado 2 de este artículo pudiendo acordar el cierre cuando las instalaciones no se ajusten al proyecto presentado o a las medidas correctoras adoptadas no funcionen con eficacia.

5. Constituirá presupuesto indispensable para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento la previa acreditación de contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio del local y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros.

6. El incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fue concedida la licencia de funcionamiento determinará la revocación de la misma previa tramitación de un expediente sumario con audiencia del interesado.

7. Será necesaria la obtención previa de nueva licencia de funcionamiento para la modificación de la clase de espectáculo o actividad a que fuera a dedicarse el establecimiento y para la reforma sustancial de los locales o instalaciones. Cualquier otra modificación y los cambios de titularidad deberán ser comunicados al Ayuntamiento.

## TÍTULO V

### *Régimen del control posterior*

#### **Artículo 37. Potestad de inspección**

1. Las actuaciones de comprobación e inspección se ajustarán a las normas sectoriales que correspondan. En ausencia de las mismas serán de aplicación los preceptos contenidos en el presente Capítulo.

2. Los servicios municipales competentes realizarán, en cualquier momento, las inspecciones y comprobaciones que se consideren necesarias en relación con las actividades objeto de la Ordenanza, en el ejercicio de las competencias atribuidas por la legislación vigente, sin perjuicio de que pueda exigirse la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de cualquier extremo basado en la normativa de aplicación.

Las denuncias que se formulen darán lugar a la apertura de las diligencias correspondientes a fin de comprobar la veracidad de los hechos denunciados.

3. En los supuestos en los que, como consecuencia del desarrollo de la acción inspectora, prevista en el apartado anterior, se detectara la presunta comisión de una infracción de las previstas en la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid o en la normativa sectorial aplicable, se iniciará el procedimiento sancionador que corresponda según la normativa de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en el presente Capítulo.

4. Los inspectores municipales que por razón de su materia realicen las inspecciones correspondientes a los establecimientos regulados en la presente ordenanza, bien para el control de las licencias de apertura, control a posterior para las comunicaciones previas y declaraciones responsables, o bien en el control periódico de las actividades, ostentarán la figura jurídica de agentes de la autoridad.

5. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción, se advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y se formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

#### **Artículo 38. Actas de comprobación e inspección**

1. De la actuación de comprobación o inspección se levantará acta, cuyo informe podrá ser:
  - a) Favorable: Cuando la actividad inspeccionada se ejerza conforme a la normativa de aplicación.
  - b) Condicionado: Cuando se aprecie la necesidad de adoptar medidas correctoras.
  - c) Desfavorable: Cuando la actividad inspeccionada presente irregularidades sustanciales y se aprecie la necesidad de suspensión de la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras procedentes, en caso de que fueran posibles. En caso contrario se propondrá el cese definitivo de la actividad.

2. En el supuesto de informe condicionado o desfavorable, los servicios técnicos determinarán el plazo para la adopción de las medidas correctoras que señalen. Se podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de plazo establecido, que no exceda de la mitad del mismo, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero, conforme al artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Transcurrido el plazo concedido a que se refiere el número anterior sin que por los requeridos se hayan adoptado las medidas ordenadas, se dictará, por el órgano competente, resolución acordando la suspensión de la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras ordenadas, sin perjuicio de iniciar el procedimiento sancionador que pudiera corresponder.

#### **Artículo 39. Suspensión de la actividad**

1. Toda actividad a que hace referencia la presente Ordenanza podrá ser suspendida por no ejercerse conforme a los requisitos establecidos en la normativa de aplicación, sin perjuicio de las demás medidas provisionales que procedan.

2. Las actividades que se ejerzan sin la obtención de previa licencia o autorización, o en su caso sin la presentación de la correspondiente declaración responsable o comunicación previa, o contraviniendo las medidas correctoras que se establezcan, serán suspendidas de inmediato, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

3. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos a los que se refiere el apartado anterior, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al interesado. No será

preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento sancionador puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

#### Artículo 40. Infracciones y sanciones

Las infracciones y sanciones relacionadas con lo dispuesto en el Capítulo III, se registrarán, en lo no previsto en los artículos siguientes, por lo establecido en el Capítulo III del Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La potestad sancionadora se ejercerá por este municipio y por la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo previsto en los artículos 231 y 232 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, conforme al procedimiento establecido en el Título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992) de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre (LA LEY 10338/2000), por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Comunidad de Madrid.

#### Artículo 41. Infracciones específicas

1. Respecto a las actividades comerciales y de servicios recogidas en el Anexo de la presente ley, las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Se consideran infracciones muy graves:

- a) La ejecución de obras y el ejercicio de la actividad sin aportar ninguno de los documentos exigidos en esta ordenanza.
- b) La ejecución de obras y el ejercicio de la actividad sin la presentación de la declaración responsable, comunicación previa o licencia de instalación, apertura y funcionamiento exigidos en esta ordenanza.
- c) La ejecución de obras y el ejercicio de la actividad en contra de las manifestaciones contenidas en la declaración responsable comunicación previa o licencia de instalación, apertura y funcionamiento exigidos en esta ordenanza.
- d) La falsedad en la declaración responsable comunicación previa o licencia de instalación, apertura y funcionamiento exigidos en esta ordenanza.

3. Se consideran infracciones graves:

- a) La implantación de actividades o la modificación de una ya existente, sin ejecución de obras de clase alguna, sin aportar ninguno de los documentos exigidos en esta ordenanza.
- b) La implantación de actividades o la modificación de una ya existente, sin ejecución de obras de clase alguna, sin la presentación de la declaración responsable comunicación previa o licencia de instalación, apertura y funcionamiento exigidos en esta ordenanza.
- c) La implantación de actividades o la modificación de una ya existente, sin ejecución de obras de clase alguna, en contra de las manifestaciones contenidas en la declaración responsable comunicación previa o licencia de instalación, apertura y funcionamiento exigidos en esta ordenanza.
- d) La negativa u obstrucción a las labores de verificación y control posterior que lleven a cabo las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus funciones de disciplina urbanística.

4. Se consideran infracciones leves:

- a) La realización de otros actos de naturaleza urbanística no contemplados en esta ordenanza sin la previa comunicación acompañada de la liquidación de la tasa que en su caso corresponda.
- b) Cualquier otra acción u omisión no comprendida en los supuestos anteriores y que contravenga lo dispuesto en esta ordenanza

#### Artículo 42. Cuantía de las sanciones

Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: multa de 600 a 30.000 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 30.001 a 600.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.

#### Artículo 43. Consecuencias legales de las infracciones

1. Las infracciones muy graves y graves contempladas en el artículo 48 de esta ordenanza podrán dar lugar a la adopción de las siguientes medidas:

- a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. Al que, en los términos y para los supuestos especificados en la ordenanza, hubiera presentado la documentación prevista para la presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones previas, y realizara cualquier acto contrario a la normativa o al planeamiento urbanístico vi-



gente, se le aplicará lo dispuesto en el Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio (LA LEY 1426/2001), del Suelo de la Comunidad de Madrid, a fin de restablecer la legalidad infringida.

3. En ningún caso las medidas para el restablecimiento de la legalidad infringida que adopte la Administración competente darán derecho a indemnización alguna.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

##### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Se podrá admitir la recepción de solicitudes, escrito y comunicados por parte de los ciudadanos, relativos al objeto de la presente Ordenanza, en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Soto del Real, de acuerdo con las condiciones y para los procedimientos que previamente se determine por esta Administración Municipal.

##### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Sin perjuicio de lo establecidos más concretamente en los párrafos siguientes, de modo general, el régimen disciplinario y sancionador de las conductas recogidas en la presente Ordenanza se tramitarán por las normas estatales o autonómicas que le sean de aplicación.

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

Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental quedarán sujetas al régimen disciplinario que establece la Ley 2/2002.

En cuanto al régimen de infracciones y sanciones en materia de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas se tramitará con sujeción a lo previsto en tal sentido en la Ley 17/1997.

Asimismo, en relación a las infracciones específicas y sus sanciones en materia de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid se regularán por lo dispuesto en la Ley 2/2012.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

##### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

###### *Procedimientos en tramitación*

1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, y que tengan por finalidad la obtención de las licencias o autorizaciones que fuesen precisas con arreglo a la normativa anterior, se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud. No obstante, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de solicitud y, de este modo, optar por la aplicación de la nueva normativa en lo que ésta a su vez resultare de aplicación.

2. Las actividades que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente ordenanza, y se encuentren incluidas en el régimen de comunicación previa, y no se encuentren ubicadas en dominio público, sin que hayan tenido requerimientos o informes emitidos por el Ayuntamiento, se entenderán concedidas por silencio administrativo, sin perjuicio de las inspecciones y comprobaciones que se consideren necesarias.

##### DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

###### *Mantenimiento temporal de la licencia de apertura*

El régimen de sometimiento a licencia municipal de apertura se mantendrá, para las actividades dentro del ámbito de aplicación de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas de Madrid, hasta que se modifiquen las referencias a dicha licencia o se establezca de manera expresa el sometimiento a declaración responsable o comunicación previa por parte de la Comunidad de Madrid.

##### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas normas contenidas en las Ordenanzas municipales de Soto del Real se opongan, contradigan o resulten incompatibles con la presente Ordenanza y en particular, queda derogada la Ordenanza Municipal para Tramitación de Licencias de Obra Menor por Procedimiento de Acto Comunicado.



## DISPOSICIÓN FINAL

*Interpretación de la Ordenanza*

Se faculta a los Servicios Técnicos Municipales bajo la conformidad del Jefe de Servicios y en Visto Bueno del Concejal competente para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la presente Ordenanza, para que dicten acuerdos complementarios necesarios para el desarrollo y cumplimiento de la misma. Asimismo, elaborarán y aprobarán los modelos de impresos normalizados para las distintas tramitaciones.

## Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, una vez cumplidos los trámites contenidos en los artículos 49 (LA LEY 847/1985) y 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del régimen local (LA LEY 847/1985).

Contra la aprobación definitiva podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el .BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En Soto del Real, a 18 de julio de 2013.—El concejal de Proyectos Técnicos y Licencias, José Antonio Gismero Míguez.

Soto del Real, a 1 de octubre de 2013.—La alcaldesa, Encarnación Rivero Flor.

(03/32.043/13)

