

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63

SOTO DEL REAL

URBANISMO

Doña Noelia Barrado Olivares, alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Soto del Real.

En uso de las atribuciones que me confiere el artículo 21, número 1, letra q, de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Visto el informe del arquitecto municipal y del asesor jurídico de este Ayuntamiento,

Asuntos: suspensión títulos habilitantes.

Solicitante: Ayuntamiento.

Situación: casco urbano.

Referencia catastral: ...

Decreto

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio está constituido por Normas Subsidiarias.

En los últimos años, el Ayuntamiento ha detectado una tendencia creciente de transformación de locales a uso residencial en el casco urbano, lo que está generando alteraciones en el equilibrio funcional de los usos urbanos, afectando al tejido comercial, a la movilidad y a la calidad del hábitat.

Esta situación ha motivado la decisión municipal de proceder a redactar un Plan Especial con el objeto de modificar el régimen de usos urbanísticos en el casco urbano y establecer nuevas condiciones para los cambios de uso, en especial al residencial.

Para garantizar la eficacia de la futura ordenación y evitar un desbordamiento de solicitudes que pudiera desvirtuar su contenido, se propone la suspensión preventiva del otorgamiento de licencias urbanísticas de cambio de uso a residencial.

Segundo. Por otro lado, con la finalidad de impedir la ejecución de construcciones o usos que puedan quedar de forma inmediata en situación de fuera de ordenación, obstaculizando un desarrollo comercial en la zona del casco urbano, así como impedir que los hechos consumados se impongan al propósito reformador y vacíen anticipadamente su posible contenido, se hace necesario contemplar la medida cautelar de la suspensión de licencias de cambio de uso a residencial especialmente en locales comerciales.

Tercero. El Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en su artículo 117.a), establece la posibilidad de la suspensión de licencias que puede y debe abarcar a actividades que estén en abierta contradicción con el instrumento que se pretende aprobar, como consagra la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1989 al considerar que la suspensión puede afectar a las licencias de actividad o usos y no sólo a las de edificación.

Cuarto. Considerando que la jurisprudencia del Tribunal Supremo de afirma que dado el carácter limitativo de la norma legal el acuerdo de suspensión de licencias debe afectar a licencias concretas (ST de 15 de julio de 1988)

Quinto. La Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 70.4, regula expresamente la posibilidad de acordar la suspensión de licencias en dos momentos:

- Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento: el Ayuntamiento podrá suspender licencias urbanísticas en las zonas afectadas por las nuevas determinaciones, mediante acuerdo motivado.
- Desde el acuerdo formal de inicio de los trabajos de redacción del planeamiento.

En base a lo anterior podrá acordarse la suspensión de licencias, mediante acuerdo motivado y con los mismos efectos que si ya estuviera aprobado inicialmente.

Por todo lo expuesto,

HE RESUELTO

Primero. Iniciar los trámites oportunos para la redacción de un plan especial que regule los usos del casco urbano, conforme a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Segundo. Acordar, como medida cautelar, la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas y declaraciones responsables que lleven aparejadas el cambio de uso a residencial en el ámbito calificado en las vigentes Normas Subsidiarias de 1987 como Zona Residencial Mixta de Casco Rural (MC-1).

Tercero. La presente suspensión no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Dicha suspensión será prorrogable por otro año, salvo que en dicho plazo se produzca la aprobación inicial del Plan Especial, en cuyo caso se aplicará la suspensión automática.

Cuarto. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en uno de los diarios de mayor difusión, en el tablón de anuncios municipal, sede electrónica y portal de transparencia del Ayuntamiento.

Quinto. Notificar el acuerdo a los servicios técnicos municipales y al Registro de la Propiedad, a efectos de su constancia y publicidad registral.

Soto del Real, a 1 de agosto de 2025.—La alcaldesa, Noelia Barrado Olivares.

(03/12.776/25)

