



**ORDENANZA REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES Y OTROS  
ACTOS DE CONTROL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

La presente Ordenanza contiene las disposiciones particulares relativas a la tramitación administrativa de los diversos modos de intervención en la actividad de los particulares en el ámbito de los actos de control de las actuaciones urbanísticas, regulando por una parte la licencia o autorización previa y por otra la declaración responsable con control a posteriori de lo actuado por el administrado.

Con esta Ordenanza el Ayuntamiento de Pinilla del Valle pretende adaptar los procedimientos administrativos para la tramitación de las actuaciones urbanísticas adaptándose a los numerosos cambios legislativos acaecidos en los últimos años, iniciados por la Directiva 2006/126/CE del Parlamento y el Consejo Europeo, relativa a los servicios en el mercado interior, que impuso a los Estados miembros la obligación de eliminar todas las trabas jurídicas y barreras administrativas injustificadas a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios.

A nivel estatal, se incorporaron los principios de la Directiva europea al derecho interno por medio de un conjunto normativo constituido por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de modificación de diversas leyes –entre las que cabe destacar la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local- para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Posteriormente y mediante la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, se volvió a modificar la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, introduciendo dos nuevos artículos que establecen que, con carácter general, el ejercicio de las actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

Más tarde, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, avanza en los citados postulados mediante la eliminación de cargas administrativas que en principio retrasan o paralizan el inicio y progreso de la actividad mercantil en el ámbito del pequeño y mediano comercio y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado ahondó en este régimen reconociendo el principio de libre acceso a las actividades económicas, entre las que se incluyen las actividades de uso del suelo y edificación

En el ámbito autonómico, se promulgó la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid. Pero es la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la que introduce un profundo cambio en el régimen de autorizaciones de las actividades de uso del suelo y la edificación

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la nueva normativa, mediante la presente Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución española y su normativa de desarrollo, y en cumplimiento a la Disposición Final Segunda de la Ley 1/2020 que determina que los ayuntamientos deben adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de dicha ley en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, pretende facilitar la actividad



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

administrativa en este término municipal, en lo que se refiere a los procedimientos urbanísticos.

Así, se justifica la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto.**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los mecanismos de intervención municipal de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el término municipal de Pinilla del Valle, en concreto los procedimientos de licencia urbanística, y declaración responsable, así como el de comprobación, control e inspección de las actuaciones de construcción, edificación, actividades o cualquier otro uso del suelo, en el término municipal, del cumplimiento de las normas que lo regulan.

2.- La intervención del Ayuntamiento en las actuaciones referidas en el apartado anterior se somete a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo pretendido y la eliminación de trabas injustificadas, de conformidad con lo exigido en el Directiva 2006/123 CE y en la legislación estatal y autonómica de desarrollo

#### **Artículo 2. Ámbito de aplicación**

Las disposiciones de esta ordenanza se aplican a los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo que se vayan a realizar en el término municipal de Pinilla del Valle, y requieran, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, que son aquellas acciones que incidan en la utilización del suelo, necesitadas de control urbanístico del Ayuntamiento, en aplicación del Capítulo III de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 3. Títulos habilitantes**

Los títulos habilitantes de naturaleza urbanística (licencia, orden de ejecución o declaración responsable) se entienden sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte y del respeto a los derechos civiles.

### **ACTOS NO SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO**

#### **Artículo 4. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.**

No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.
- e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

### **Artículo 5.- Procedimiento**

1. Las actuaciones incluidas en el artículo anterior, serán objeto de acto comunicado, mediante impreso normalizado, por parte del promotor de la actuación o del titular del inmueble, a fin de la comprobación por el Ayuntamiento de que la actuación se corresponde con el procedimiento de acto no sujeto a título habilitante, el contenido documental exigido y la constitución de fianza para la gestión de residuos, en su caso.

### **LICENCIA URBANISTICA**

#### **Artículo 6. Naturaleza, contenido y efectos**

1.- La licencia urbanística es el acto administrativo reglado por el que el Ayuntamiento resuelve expresamente, autorizar al interesado la realización de una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo, estableciendo el objeto de ésta, las condiciones y los plazos de ejercicio, conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2.- Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística, se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o informes favorables que sean pertinentes por la legislación sectorial que resulte de aplicación.

3.- La licencia urbanística faculta a su titular la realizar la actuación autorizada, con estricta sujeción a las condiciones técnicas y jurídicas que en la misma se determinen y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubiera incurrido el titular, en el ejercicio de la actuación autorizada.



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

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

Conforme a lo establecido en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no forman parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen del proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Cualquier actuación que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a elementos o partes objeto de protección.
- d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Las talas y trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean permanentes o provisionales, en cualquier clase de suelo.
- g) Las obras y los usos provisionales que se regulen la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 8. Procedimiento general de otorgamiento de licencia municipal**

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado a cuya solicitud deberá acompañar la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. Se presentará en modelo normalizado acompañado de la correspondiente documentación.

La solicitud deberá identificar a quien corresponde la promoción de las actuaciones, la propiedad del inmueble, donde se ejecutarán y su referencia catastral.

2.- Con carácter general, para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística, deberán aportarse los siguientes documentos:

- a) Modelo normalizado de licencia urbanística debidamente cumplimentado, en el que se acredite debidamente la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante
- b) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

- c) Identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación mediante referencia catastral
- d) Justificante de pago del abono de los correspondientes tributos, según las Ordenanzas vigentes
- e) Incorporación de documento de aceptación de los residuos de construcción y demolición (RCDs) que se pueda generar en la obra, expedido por un gestor autorizado por la Comunidad Autónoma de Madrid.
- f) Constitución avales y fianzas que procedan.
- g) Cuando proceda, impreso estadística de edificación.
- h) Copia de las autorizaciones de otras administraciones. Cuando el acto objeto de licencia esté afectado por normativa sectorial, será obligatoria la autorización o informe favorable previo de la administración competente.
- i) Documentación técnica:
  - 1. Proyecto Técnico en los casos en que así venga exigido por la legislación estatal aplicable, suscrito por técnico competente en relación con el objeto y características de lo proyectado, visado por el Colegio Oficial correspondiente y con los requisitos formales que sean exigibles conforme a la legislación aplicable vigente.
  - 2. Memoria: Cuando no sea legalmente exigible la presentación de un proyecto de obras, bastará con la presentación de una memoria que describa de forma suficiente las características del acto objeto de licencia. Según las características de acto objeto de licencia y la afectación por normativa específica, esta memoria deberá ir acompañada de la correspondiente memoria técnica que justifique el cumplimiento de la normativa aplicable, aporte planos descriptivos de la actuación, así como presupuesto desglosado

En todo caso, la documentación técnica deberá incluir:

- Plano de emplazamiento escala 1:2000
- Memoria descriptiva de las actuaciones que se pretenden
- Presupuesto detallado con precios de mercado
- Documentación específica sobre la gestión de residuos de construcción y demolición.

Todo lo anterior en concordancia con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y normativa concordante.

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

4. Cuando además de la licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. Esta licencia será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose de forma unitaria.

5. La Administración comprobará la veracidad de los datos y documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigibles. La solicitud de licencia y documentación aportada será informada por los Servicios Técnicos Municipales, y si la misma no se ajusta a lo reglamentado, se requerirá, por una sola vez, y en el plazo del mes siguiente a la presentación de la solicitud, la subsanación de deficiencias, que el interesado deberá aportar en el plazo de diez días, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.

6. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y el procedimiento administrativo común.

7. Corresponde a la Alcaldía resolver sobre el otorgamiento de la licencia urbanística, de conformidad con el artículo 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, a tal efecto, por los Servicios Municipales competentes, se emitirán informe técnico e informe jurídico con propuesta de resolución, que podrá ser:

- Otorgamiento, indicando las condiciones, requisitos o medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir
- Denegación, debidamente motivada, con referencia explícita a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción

8. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado puede entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

### **Artículo 9. Efectos de la licencia urbanística**

El otorgamiento de la licencia legitima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

Se otorgará la licencia dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán en todo caso emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

### **Artículo 10. Transmisión de licencias.**

Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo el adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

### **Artículo 11. Plazo de ejecución.**

Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos 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. En caso de no contener la licencia indicación expresa sobre estos se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.

Se podrá conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

### **Artículo 12. Licencias especiales: Licencias parciales**

Cuando junto al proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

Cuando las obras presenten suficiente complejidad, para que sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

## **DECLARACIÓN RESPONSABLE**

### **Artículo 13. Actos sometidos a declaración responsable.**

1.- La declaración responsable es el documento en el que el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa, que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerido, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

2 El régimen de declaración responsable y control posterior, según el artículo 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se aplica, con carácter general, a los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo no recogidos expresamente en el artículo 152 y 160 de la mencionada Ley y en particular, los siguientes:

- a) Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
- c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
- d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.
- f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- g) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
- h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

### **Artículo 14. Procedimiento de la declaración responsable urbanística.**

1. Las actuaciones relacionadas en el artículo anterior deberán ser comunicadas al Ayuntamiento con anterioridad a su ejecución. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

2. La declaración responsable se efectuará en impreso normalizado y se aportará la siguiente documentación:

a) Modelo normalizado de declaración responsable debidamente cumplimentado, en el que se acredite debidamente la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante. Deberá contener igualmente este documento una manifestación expresa y bajo la responsabilidad del declarante del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

En particular deberá manifestar que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

Igualmente deberá manifestar el interesado que está en posesión de la documentación técnica que acredite el cumplimiento de dicha normativa y que la pondrá a disposición del Ayuntamiento en caso de ser requerida.

También deberá indicar su compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de declaración

b) Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.

c) Identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.

d) Justificante de pago del abono del tributo correspondiente, cuando, de acuerdo a sus respectivas Ordenanzas fiscales reguladoras sea exigible

e) Incorporación de documento de aceptación de los residuos de construcción y demolición (RCDs) que se pueda generar en la obra, expedido por un gestor autorizado por la Comunidad Autónoma de Madrid.

f) En su caso, autorizaciones o informes favorables de otras administraciones, si fueran exigibles, sin cuya presentación la declaración responsable carecerá de eficacia

g) Documentación técnica, suscrita, en su caso, por técnico competente:

1.-Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional competente, en los casos en que así venga exigido por la legislación estatal aplicable.

2.-Memoria

Cuando no sea legalmente exigible la presentación de un proyecto de obras, bastará con la presentación de una memoria que describa de forma suficiente las características del acto declarado.

Según las características de acto declarado y la afectación por normativa específica, esta memoria deberá ir acompañada de la correspondiente memoria técnica que justifique el cumplimiento de la normativa aplicable y aporte planos descriptivos de la actuación.



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

En todo caso, la documentación técnica deberá incluir:

- Plano de emplazamiento escala 1:2000
- Memoria descriptiva de las actuaciones que se pretenden
- Presupuesto detallado con precios de mercado
- Documentación específica sobre la gestión de residuos de construcción y demolición

### **Artículo 15. Efectos de la declaración responsable**

1. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro general del Ayuntamiento, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la Ley 9/2001, de 17 de diciembre, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

### **Artículo 16. Control posterior de la declaración responsable**

1. Las declaraciones responsables serán necesariamente objeto de control posterior por el Ayuntamiento o sus entidades colaboradoras a que refiere la Disposición Adicional Primera y Segunda de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de qué si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias existentes.

El Ayuntamiento sólo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias.

En el caso de no subsanación de deficiencias la Alcaldía o el órgano competente municipal, dictará resolución en que se indicará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

2. Se comprobará la conformidad con la normativa aplicable en el plazo máximo de tres meses, desde la presentación de la declaración responsable o en su caso desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales.

En caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias esenciales, que no sean susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generan un grave riesgo, se ordenará



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones pretendidas, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido y podrá determinar la imposibilidad de presentar nueva declaración responsable con el mismo objeto durante el período máximo de un año.

En caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias no esenciales se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de qué si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias existentes.

3. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el Ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad, desde el punto de vista técnico y jurídico, estimándose concluso el procedimiento.

4. Por el Ayuntamiento, podrá realizarse en cualquier momento, desde la presentación de la declaración responsable, constatación “in situ” de lo manifestado en la misma y documentación complementaria. De las actuaciones realizadas por la inspección, se dejará constancia en Acta, que tendrán valor probatorio y consideración de documento público, en la que se hará constar, al menos:

- a. Lugar, fecha y hora de formalización
- b. Identificación del personal inspector
- c. Identificación del titular del derecho, o en su caso, con quien se entiendan las actuaciones, expresando el carácter con que interviene.
- d. Sucinta descripción de las actuaciones realizadas y de cuantas circunstancias se consideren relevantes
- e. En su caso, manifestaciones del interesado
- f. Otras observaciones o documentos que se consideren pertinentes.
- g. Para mejor acreditación, anexo de documentos gráficos que se consideren necesarios

5.- El resultado de la actuación inspectora que se contenga en el acta, podrá ser:

- a. Favorable, si la actuación comprobada, inspeccionada o controlada, se realice conforme a documentación presentada y a la normativa de aplicación en vigor
- b. Desfavorable condicionada, si la actuación comprobada, inspeccionada o controlada, presente irregularidades y se aprecie la necesidad de suspenderla hasta que se adopten las medidas correctoras procedentes
- c. Desfavorable, si la actuación comprobada, inspeccionada o controlada, presente incumplimientos o deficiencias esenciales no susceptibles de subsanación



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

6.- En el caso de resultado desfavorable condicionada, el acta se notificará a los interesados, determinándose por los Servicios competentes el plazo para la adopción de las medidas correctoras propuestas, salvo en casos especiales debidamente justificados. Transcurrido el plazo concedido, sin que por los requeridos se hayan adoptado las medidas ordenadas, por el órgano competente, se dictará resolución acordando la paralización de las actuaciones.

7. En el caso de resultado desfavorable, el acta se notificará a los interesados, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días, tras el cual y, en su caso, se dictará resolución de paralización definitiva de las actuaciones declaradas, obligándose a restituir el orden jurídico infringido, si fuera necesario.

8. La adopción de las medidas contempladas en este artículo, es independiente de la incoación, cuando proceda, del procedimiento sancionador.

9. En el caso de que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento determinen que un expediente iniciado mediante Declaración Responsable debería tramitarse por un procedimiento sujeto a licencia o autorización previa se procederá, sin necesidad de que la persona interesada tenga que volver a solicitarlo, a la reconducción de dicho expediente al procedimiento correcto, mediante Resolución de Alcaldía, donde se declarará la inadmisión de dicha Declaración Responsable y se expresará la imposibilidad del ejercicio de la actividad, sin la obtención de la preceptiva licencia.

10. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, 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 período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación

11. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

### **17. Plazos de ejecución**

Los actos de uso del suelo amparados por declaración responsable deben realizarse dentro de los siguientes plazos de inicio y finalización, sin posibilidad de interrupción, cumplidos los cuales la declaración se entenderá caducada:



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

- a) Plazo de inicio: antes de seis meses desde la presentación de la declaración.
- b) Plazo de finalización: antes de un año desde la presentación de la declaración.

Además de lo señalado en el apartado anterior, el régimen de disconformidad sobrevenida y caducidad de la declaración responsable será el dispuesto, respectivamente, en los artículos 158 y 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se podrá conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

### **DISPOSICIONES COMUNES A ACTUACIONES SUJETAS A TÍTULO HABILITANTE**

#### **Artículo 18. Obligaciones empresas suministradoras.**

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación de título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 162 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en la licencia urbanística para los supuestos sujetos a licencia recogidos en esta Ley. Para los supuestos sujetos a declaraciones responsables urbanísticas el plazo máximo será de un año de conformidad con el plazo máximo de finalización de las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística.

Las empresas suministradoras y las de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación el documento que acredite la presentación de la correspondiente declaración responsable de la primera ocupación ante el Ayuntamiento correspondiente.

#### **Artículo 19. Caducidad.**

Incumplidos los plazos de ejecución se iniciará expediente de caducidad de la licencia o declaración responsable y de la extinción de sus efectos. El órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado.

La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

### **Artículo 20. Revocación títulos habilitantes.**

Habiendo entrado en vigor un nuevo plan o procediéndose a la modificación o revisión del existente, si el título habilitante resulta disconforme con las nuevas determinaciones, el municipio actuará conforme a las siguientes reglas:

- a) Iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.
- b) De no haberse iniciado la edificación, procederá la revocación del título habilitante.

Deberá en cualquier de los casos, darse audiencia al interesado, en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de acordarse la revocación, se establecerá en la resolución la indemnización que corresponda conforme a la legislación estatal (artículo 48.c 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).

### **PROCEDIMIENTO DE CONTROL**

#### **Artículo 21. Actividad de comprobación e inspección.**

1. Los servicios municipales competentes realizarán, en cualquier momento, las inspecciones y comprobaciones que se consideren necesarias en relación con los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo objeto de esta 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.

2. 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 22. Actas de comprobación e inspección.**

De la actuación de comprobación o inspección se levantará acta de inspección en los términos establecidos en el artículo 192 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 23. Suspensión de los actos de uso del suelo.**

1. Todo acto de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo a que hace referencia la presente Ordenanza que se compruebe ejerza sin la presentación de la correspondiente declaración responsable o licencia o sin adecuarse a las condiciones señaladas en una u otra será suspendido de inmediato conforme a lo establecido en el artículo 193 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Procediéndose conforme a lo establecido en el artículo 194 de la mencionada ley a solicitar la legalización en el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión.



## Ayuntamiento de Pinilla del Valle

2. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos, tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al interesado. En la suspensión que se contempla en el apartado 1, al tratarse meramente de una medida cautelar, no será preceptivo para su adopción el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. En todo acto de edificación o uso del suelo ya finalizados sin licencia o declaración responsable o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas y siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras, la Alcaldía requerirá al promotor y al propietario de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la legalización o ajusten las obras a las condiciones de la licencia u declaración responsable conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **RÉGIMEN SANCIONADOR.**

#### **Artículo 24. Infracciones y sanciones.**

Con referencia a los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo que se recogen en esta Ordenanza, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tienen la consideración de infracciones administrativas las acciones y omisiones que se encuentran tipificadas y sancionadas en el Capítulo III, Sección 1 (Infracciones urbanísticas y su sanción) de la referida ley.

#### **Artículo 25. Constancia registral de las medidas de disciplina urbanística**

De acuerdo con la normativa estatal en materia de suelo la incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la legislación hipotecaria y la legislación en materia de suelo.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL. MODELOS DE DOCUMENTOS**

1. Se establece como modelos normalizados de los formulados en el Anexo I de esta Ordenanza
2. Se faculta a la Alcaldía para la aprobación y modificación de cuantos modelos normalizados de documentos requiera el desarrollo de esta Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA. PROCEDIMIENTOS INICIADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA ORDENANZA.**

1. Los procedimientos de solicitud de licencia urbanística y de declaraciones responsables urbanísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación.



## **Ayuntamiento de Pinilla del Valle**

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desistir de la solicitud de licencia y optar por la presentación de una declaración responsable urbanística.

### **DISPOSICIÓN FINAL.- ENTRADA EN VIGOR**

La presente Ordenanza, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 2 de diciembre de 2021, entrará en vigor y comenzará a aplicarse, a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local