



## CONSULTA PÚBLICA PREVIA- AREA DE URBANISMO

### **“ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL PLAN NORMATIVO DEL AÑO 2021”**

En el marco de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, del 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento de Navalafuente realiza esta consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

#### **I. Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa. Necesidad y Oportunidad de su Aprobación**

La Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Navalafuente informa de que **el 4 de noviembre entra en vigor 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 (LSCM), para el impulso y reactivación de la actividad urbanística** (publicada en BOCM 251 de 15/10/2020).

El Ayuntamiento de Navalafuente a través de la Departamento de Urbanismo, en base a lo expuesto en el apartado anterior, se ha redactado por esta Concejalía a mi cargo un *Proyecto de Ordenanza reguladora* de tramitación de licencias urbanísticas dentro del Plan Normativo del año 2021, adaptando la misma a la Ley /2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), donde en la misma da el plazo de un año a los Ayuntamientos para adaptar su ordenanza (disposición final segunda). En el caso de nuestro municipio, está previsto incluir la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas dentro del Plan Normativo del año 2021, con el objeto de adaptarla a las nuevas determinaciones legales.

#### **II.- LOS OBJETIVOS DE LA NORMA**

Por imperativo legal, se modifican los trámites habituales de licencia de obras tal y como estaban establecidos hasta ahora. Muchas actuaciones que, en nuestro municipio, y según la ordenanza municipal, se tramitaban como actuaciones comunicadas o como licencias de obra menor, no precisan ahora de ningún título habilitante para su materialización. Otras que se venían tramitando como Licencia de Obra Menor e incluso algunas Obras Mayores, se tramitan como Declaraciones Responsables Urbanísticas de Obras.



En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

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.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada

## II.- SOLUCIONES REGULATORIAS

Teniendo en cuenta lo dispuesto en los apartados anteriores y toda vez que no existe normativa propia reguladora de la materia a nivel municipal, las **principales alternativas regulatorias** que se pretenden abordar a través de la Ordenanza reguladora, son:

### a) Obras que no requieren tramitación

Según la nueva redacción del artículo 160 de la LSCM, no requieren de título habilitante 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.

Por lo tanto, para este tipo de obras no resulta necesario comunicar a la administración ni efectuar una declaración responsable, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

### b) Actuaciones sometidas a Declaración Responsable Urbanística de Obras (DRUO)

El listado de las Declaraciones Responsables se detalla en la nueva redacción del artículo 155 de la LSCM. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable o, siendo conformes, no se disponga de la documentación al efecto preceptiva para la materialización de la actuación como, por ejemplo, autorizaciones administrativas preceptivas, proyectos técnicos, etc.

A partir del 4 de noviembre de 2020 una obra de reforma interior en una vivienda, incluso una pequeña ampliación de hasta 5 m<sup>2</sup> podrá hacerse a través de una Declaración Responsable de Obras, de forma que, una vez presentado ante el Ayuntamiento el modelo normalizado correspondiente, acompañado de toda la documentación que se señala en el mismo, el interesado podrá hacer la obra según la actuación declarada bajo su responsabilidad, sin perjuicio de la necesaria comprobación posterior por parte de los servicios técnicos municipales.

Igualmente, se tramitan a través de DRUO la primera ocupación de inmuebles, vallados de



parcela, instalación de placas solares, instalación de antenas, aire acondicionado, piscinas, agrupación de fincas, etc.

**c) Actuaciones sometidas a Licencia Urbanística de Obras (LUO)**

Estas obras se detallan en la nueva redacción del artículo 152 de la LSCM y coinciden en su mayoría con lo que veníamos denominando Obra Mayor. Son obras como movimientos de tierra, nuevas edificaciones o ampliaciones que precisen proyecto técnico, actuaciones de intervención total o parcial que afecten a partes objeto de protección en edificios catalogados, segregaciones, tala o trasplante de árboles, implantación de casas prefabricadas provisionales o permanentes, así como cualquier obra o uso provisional.

**d) Licencias en tramitación**

Los procedimientos que se encuentren iniciados se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de su presentación, no obstante, el interesado podrá desistir de su solicitud e iniciar un nuevo procedimiento solicitando que se incorpore al mismo toda la documentación presentada.

**e) Declaración Responsable Urbanística de Obras (DRUO)**

Obras sometidas a declaración responsable según el artículo 155 de la Ley 9/2001; de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- 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 (ojo, se refiere a casetas de obra o similares, no a viviendas prefabricadas).



AYUNTAMIENTO DE  
**NAVALAFUENTE**

- l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano (entendiendo que esto se refiere a las calas).
- m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

En este orden de cosas, respecto a los problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma Sin perjuicio de la previsión que incluya en la solicitud, se informa que los plazos de la declaración responsable de obras según el artículo 158 LSCM 9/2001 son de seis meses para el inicio y un año para la finalización desde su presentación. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente establecido. En el supuesto de caducidad, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos los plazos previstos

Así pues, con carácter previo a la elaboración del proyecto de Ordenanza, se sustancia esta consulta pública, por plazo de **15 días hábiles** a partir de su inserción en el **Portal Web del Ayuntamiento de Navalafuente**, mediante la que se pretende **recabar la opinión** de los ciudadanos y de las organizaciones/asociaciones más representativas, pudiendo enviar estos sus opiniones y sugerencias al correo electrónico: [arquitecto@navalafuente.org](mailto:arquitecto@navalafuente.org) en el asunto **"TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS"**.

En Navalafuente a 12 de Julio de 2021.

El Concejal de Urbanismo

Fdo. Miguel Mendez Martiáñez