



**TEXTO EN FASE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA**

**Expediente 379/2020 ordenanza General de procedimientos urbanísticos.**

**PROPUESTA ORDENANZA GENERAL DE PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS**

|  |    |
|--|----|
| TÍTULO PRELIMINAR .....  | 3  |
| ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA ORDENANZA.....  | 3  |
| ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. ....   | 3  |
| TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....   | 4  |
| CAPÍTULO I - RÉGIMEN DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA .....           | 4  |
| ARTÍCULO 3. ACTOS SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO .....                           | 4  |
| ARTÍCULO 4. ACTOS NO SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO. ....                        | 4  |
| ARTÍCULO 5. ÓRGANOS COMPETENTES PARA OTORGAR TÍTULOS HABILITANTES.....                     | 4  |
| ARTÍCULO 6. SUJETOS OBLIGADOS A SOLICITAR TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO.....              | 4  |
| ARTÍCULO 7. ALCANCE DEL CONTROL DE LEGALIDAD DE LOS TÍTULOS HABILITANTES URBANÍSTICOS..... | 5  |
| ARTÍCULO 8. VIGENCIA DEL TÍTULO HABILITANTE.....   | 5  |
| ARTÍCULO 9. PRÓRROGA DEL TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO.....                               | 6  |
| ARTÍCULO 10. TRANSMISIÓN DEL TÍTULO HABILITANTE. ....                                      | 6  |
| ARTÍCULO 11. CADUCIDAD DE LOS TÍTULOS HABILITANTES. ....                                   | 6  |
| ARTÍCULO 12. ARCHIVO Y DENEGACIÓN. ....  | 7  |
| ARTÍCULO 13. AUTORIZACIONES DE OBRAS O IMPLANTACIÓN DE USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.....   | 7  |
| TÍTULO II.- FORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL.....  | 8  |
| CAPÍTULO I - ACTOS NO SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE .....                                   | 8  |
| ARTÍCULO 14. DEFINICIÓN. ....  | 8  |
| ARTÍCULO 15. PROCEDIMIENTO .....   | 8  |
| ARTÍCULO 16. DOCUMENTACIÓN.....  | 8  |
| CAPÍTULO II – ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE .....                                | 8  |
| ARTÍCULO 17. DEFINICIÓN. ....  | 8  |
| ARTÍCULO 18. PROCEDIMIENTO. ....   | 9  |
| ARTÍCULO 19. DOCUMENTACIÓN.....  | 10 |
| CAPÍTULO III – ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA .....                                  | 11 |
| ARTÍCULO 20. DEFINICIÓN .....  | 11 |
| ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO .....   | 13 |
| ARTÍCULO 22. DOCUMENTACIÓN .....   | 14 |
| CAPÍTULO VI -ACTOS DE COMPROBACIÓN: DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO .....            | 15 |
| ARTÍCULO 23. DEFINICIÓN PRIMERA OCUPACIÓN.....   | 15 |
| ARTÍCULO 24. PROCEDIMIENTO .....   | 15 |
| ARTÍCULO 25. DOCUMENTACIÓN .....   | 16 |
| ARTÍCULO 26. DEFINICIÓN LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO. ....                                   | 16 |
| ARTÍCULO 27. PROCEDIMIENTO .....   | 17 |
| ARTÍCULO 28. DOCUMENTACIÓN.....  | 17 |
| CAPÍTULO V -PRESCRIPCIONES COMUNES PARA TODOS LOS ESTABLECIMIENTOS .....                   | 17 |
| ARTÍCULO 29. REQUISITOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS .....                                      | 17 |
| TITULO III.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA .....  | 18 |
| ARTÍCULO 30. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA. ....   | 18 |
| TITULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR.....   | 18 |
| ARTÍCULO 31. INFRACCIONES Y SANCIONES. ....  | 18 |
| DISPOSICIÓN TRANSITORIA .....  | 18 |
| DISPOSICIONES FINALES.....   | 19 |



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 12 de diciembre de 2006, el Parlamento y el Consejo Europeo, aprobaron la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior, con la que se pretendía dar cumplimiento a los artículos 43 y 49, entre otros, del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, que garantizan, respectivamente, la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios dentro de la COMUNIDAD, debiendo procederse a la eliminación de los obstáculos que se oponen al pleno cumplimiento de estas libertades.

El artículo 44 de la citada Directiva obligaba a los Estados miembros a poner en vigor antes del 28 de diciembre de 2009 las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la misma.

A tal efecto se han promulgado, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, "sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio", norma de trasposición por las Cortes Generales de la Directiva, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, "de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio", habiendo de promulgarse otras Leyes, especialmente en el ámbito de las distintas Comunidades Autónomas, a través de las cuales se modificarían las normas autonómicas afectadas por la Directiva.

Pese al inequívoco mandato de la Disposición final quinta de esta Ley 17/2009, en el sentido de que "las Comunidades y las Ciudades Autónomas y las Entidades Locales comunicarán a la Administración General del Estado, antes de 26 de diciembre de 2009, las disposiciones legales y reglamentarias de su competencia que hubieran modificado para adaptar su contenido a lo establecido en la Directiva y en la presente Ley", es incuestionable la imposibilidad de que lo efectuasen las Entidades Locales siguiendo los procedimientos legalmente previstos si antes no se hubiesen promulgado las normas estatales y autonómicas que les sirvan de cauce para hacerlo.

Dentro de esa actividad legislativa y además de las citadas Ley 17/2009, de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cabe destacar: la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de la Comunidad de Madrid de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y el Real Decreto-8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Entre las normas citadas resulta de especial relevancia la modificación operada por la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, dado que se añaden los artículos 84 Bis y 84 Ter, que establecen con carácter general, que el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo salvo las actividades que afecten de manera específica a las materias que en el mismo precepto se relacionan, a la vez que se ordena a las Entidades Locales es establecer y planificar los procedimientos de comunicación necesario, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos para el ejercicio de la misma por los interesados previsto en la legislación sectorial, así como adoptar un acuerdo que dé publicidad a los procedimientos en los que subsiste el régimen de sometimiento a la licencia local de actividad, manteniendo actualizada dicha relación adecuada a la normativa vigente en cada momento conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 8ª de la Ley 2/2011, de Economía Sostenible.

Dada la naturaleza de las actividades que se desarrollan en el municipio de Buitrago del Lozoya, se estima que apenas el cinco por ciento de las actividades que se pretendan ejercer quedarán sujetas al procedimiento de licencia previa, siendo el resto de actividades sujetos a procedimientos de declaración responsable y de



comunicación previa, éstas se van a limitar a cuestiones como la comunicación de baja de actividades y los cambios de titularidad con la misma actividad y licencia en vigor.

Las declaraciones responsables serán el principal cauce de ejercicio del control de las actividades a desarrollar en el término municipal, estableciéndose en el artículo 37 de la Ordenanza el listado de aquellas que requieren el acompañamiento de un Proyecto Técnico descriptivo y justificativo de la actividad a implantar, como excepción a las regla general de la simple presentación de Certificaciones Técnicas, que acrediten tanto la viabilidad urbanística del uso propuesto como la seguridad de las instalaciones de que conste el establecimiento. En este sentido es reseñable indicar que el criterio perseguido por la Ordenanza es el de cumplir los límites ya establecidos por el Real Decreto-Ley 19/2012, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, generalizando el uso de la declaración responsable a todo tipo de actividades y establecimientos con los únicos límites de las actividades sujetas a autorización previa.

En el texto recoge la generalización del procedimiento de declaración responsable para la ejecución de obras que afecten a las actividades sujetas al ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid con la importante agilización que ello supone, lo que no obstaculiza en ningún caso el pleno ejercicio de las facultades de control e inspección de las mismas.

Por último, este texto se ha elaborado considerando e incorporando todos los cambios introducidos por 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, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

La presente ordenanza consta de treinta y un artículos, dos disposiciones transitorias y dos disposiciones finales. Se estructura en un Título Preliminar y cuatro títulos, el Primero referido a las licencias urbanísticas tanto de obra como de actividad, el Segundo regula los procedimientos de tramitación de licencias. Finalmente, para que la implantación de los nuevos medios de control de actividades disponga de sentido y efectividad se desarrolla el Tercer Título las actuaciones de inspección urbanística y en el Cuarto el Régimen Sancionador.

## TÍTULO PRELIMINAR

### Artículo 1. Objeto de la ordenanza.

1. Es objeto de la presente Ordenanza regular la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de autorizaciones, y otros medios de intervención y control, así como regular el régimen jurídico del ejercicio de la actividad en el término municipal de Buitrago del Lozoya.

### 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 requieran, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística que pretendan llevarse a cabo en el término municipal de Buitrago del Lozoya.



## TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

### Capítulo I - Régimen de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística

#### Artículo 3. Actos sujetos a título habilitante urbanístico

1. Son títulos habilitantes la licencia y la declaración responsable urbanística, teniendo por finalidad el sometimiento de los actos que se señalan a continuación, en el ámbito de aplicación al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por:

- a) **Licencia urbanística**, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
- b) **Declaración responsable urbanística**, 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 a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración

#### 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.
- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier otro acto 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 el Ayuntamiento de Buitrago en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.
- 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. Órganos competentes para otorgar títulos habilitantes.

Corresponde al Alcalde-Presidente el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, pudiendo éste de acuerdo con lo previsto delegar la competencia en base a lo dispuesto en el punto 3 del citado artículo 21. Todo ello en relación con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo de Administración Local de la Comunidad de Madrid.

#### Artículo 6. Sujetos obligados a solicitar título habilitante urbanístico.

El deber de obtener la previa licencia urbanística o posterior conformidad de la declaración responsable, se extiende tanto a personas físicas o jurídicas, así como Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya.



Artículo 7. Alcance del control de legalidad de los títulos habilitantes urbanísticos.

1. La intervención municipal, a través del título habilitante, se circunscribirá estrictamente a:
  - a) La comprobación de la **integridad formal y la suficiencia legal** del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, de conformidad con las especificaciones contenidas en el anexo de esta ordenanza y con la documentación exigible para cada tipo de licencia
  - b) La comprobación de la **habilitación legal del autor** o los autores de dicho proyecto y de la dirección facultativa, en el caso de que la actuación lo requiriese, y la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación. En ningún caso, la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.
  - c) El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las **condiciones de la edificación** establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.
  - d) La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales.  
No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control, mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
  - e) En aquellas actividades que por su naturaleza **estén sujetas a autorizaciones administrativas** previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se otorgarán sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, **no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas**.
  - f) Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno.
2. En el caso anterior, le título habilitante solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

Artículo 8. Vigencia del título habilitante.

1. El título habilitante urbanístico se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, plazo que se computará a partir de la notificación de la concesión en el caso de la licencia, aunque esta se haya concedido con la presentación de proyecto básico y en el caso de la declaración responsable computará desde su presentación de. No obstante, en caso de que se solicitase el inicio de las obras en el plazo de un año y su autorización estuviese pendiente de resolución, el plazo quedará prorrogado automáticamente hasta que se adopte el acuerdo de autorización, contándose el plazo prorrogado dentro de los plazos máximos de prórroga que puedan concederse. Las licencias y declaraciones responsables referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento regulen dichas actividades.
2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo, el plazo para comenzar las obras se computará desde la fecha en que deba entenderse concedida la licencia.
3. En el caso de que la **licencia** haya sido concedida y no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos serán de **un año para comenzar** las obras desde la fecha de notificación de concesión de la licencia, más **tres años para terminar**, contados a partir de la fecha en que se comunique el inicio de las obras.
4. Los actos amparados en una **declaración responsable urbanística** deberán ejecutarse dentro de los plazos de **inicio de seis meses** y de **finalización de un año** desde su presentación.



5. El titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras. En el caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa.

Artículo 9. Prórroga del título habilitante urbanístico.

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellas. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Artículo 10. Transmisión del título habilitante.

1. Los títulos habilitantes serán transmisibles, transmisión que deberá notificarse al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán el anterior y el nuevo titular sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por dicho título. A la notificación se acompañará copia del que se pretende transmitir.

La notificación de la transmisión podrá ser sustituida por la aportación al Ayuntamiento del documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis causa* de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes y obligaciones urbanísticos que recaigan sobre el propietario, los terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos *inter vivos* o *mortis causa* no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

3. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser obligatoriamente comunicados al órgano medioambiental en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión. La citada comunicación deberá adjuntarse a los documentos indicados para la transmisión del título habilitante urbanístico.

4. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades donde exista riesgo para la salud pública deberán ser obligatoriamente comunicados al Área de Inspección Sanitaria de la Comunidad de Madrid.

5. En el caso de actividades de espectáculos públicos y recreativas, quedará suspendida la transmisión de los títulos habilitantes municipales cuando exista expediente sancionador en curso que dé lugar al cese o clausura, hasta que el mismo se resuelva. A tal efecto, se realizarán las pertinentes comunicaciones entre los distintos servicios municipales que intervengan en la tramitación del expediente sancionador que dé lugar al cese o clausura y en el de la transmisión del título habilitante.

6. Podrá modificarse el nombre del titular y su representación legal mientras el expediente se encuentre en tramitación y se aporte la conformidad del solicitante del título habilitante y del nuevo titular, sin que suponga por ello un "cambio de titularidad" y siempre que el expediente no esté concluso.

Artículo 11. Caducidad de los títulos habilitantes.

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando **no se hubiera iniciado la ejecución** de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de **un año**, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando **no se hubiera terminado la ejecución** de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de **tres años** desde la autorización de inicio, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando **el funcionamiento de una actividad fuese interrumpido durante un período superior a seis meses**, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

Las declaraciones responsables caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando **no se hubiera iniciado la ejecución** de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de **seis meses**, salvo causa no imputable al titular de la declaración responsable.

b) Cuando **no se hubiera terminado la ejecución** de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de **un año** desde la autorización de inicio, salvo causa no imputable al titular declaración responsable.



- c) Cuando **el funcionamiento de una actividad fuese interrumpido durante un período superior a seis meses**, salvo causa no imputable al titular de la declaración responsable.
2. La declaración de caducidad de la licencia o declaración responsable, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.
  3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia o declaración responsable, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento, de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.
  4. La solicitud de rehabilitación de la licencia o declaración responsable caducada podrá otorgarse cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación, teniendo carácter de nueva licencia.

#### Artículo 12. Archivo y Denegación.

1. Si la solicitud de título habilitante 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, el interesado podrá solicitar nuevo título habilitante aportando la documentación completa o remitirse a dicho expediente ya terminado respecto de la documentación válida que conste en aquél, siempre y cuando la misma se ajuste a la normativa en vigor en el momento de la nueva solicitud, aportando también la redactada de nuevo o subsanada para completar lo exigido por la normativa de aplicación.
2. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de título habilitante a los efectos de fecha de presentación, y ordenamiento urbanístico y fiscal aplicable.

#### Artículo 13. Autorizaciones de obras o implantación de usos de carácter provisional.

1. En los supuestos establecidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y siguiendo el procedimiento regulado en esta Ordenanza según la actuación de que se trate, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán conceder licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, una vez extinguido el plazo indicado en su caso.
2. La provisionalidad de las obras o usos sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:
  - a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.
  - b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que ésta o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y total independencia de la voluntad del peticionario.
3. Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.
4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los servicios técnicos municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.



5. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

## TÍTULO II.- FORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

### Capítulo I - Actos no sujetos a título habilitante

#### Artículo 14. Definición.

1. 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.  
Por este procedimiento se tramitarán aquellas actuaciones descritas en el Artículo 4 de esta ordenanza que por su escasa entidad técnica no precisan de proyecto, no afectan a elementos estructurales o de seguridad contra incendios, tienen nulo impacto urbanístico y medioambiental y **no requieren de autorizaciones sectoriales**.

#### Artículo 15. Procedimiento

1. Se cumplimentará el impreso correspondiente y se presentará en la Administración municipal por los medios legalmente previstos, presencial o telemáticamente, procediendo a practicar la autoliquidación.
2. Los actos no sometidos a título habilitante que generen residuos procedentes de la construcción y demolición deberán constituir una fianza con objeto de garantizar la correcta gestión de los mismos.
3. La administración comprobará que la actuación se corresponde con el procedimiento de Acto no sujeto a título habilitante, el contenido documental exigido, la constitución de la fianza para Gestión de Residuos y el pago de la autoliquidación.
4. De apreciarse deficiencias se procederá a requerir su subsanación durante el plazo de diez días con indicación expresa de que, si no lo hiciera, el acto devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta.
5. Las cantidades ingresadas en concepto de FIANZA sólo serán devueltas previa solicitud del interesado y tras la acreditación documental del cumplimiento de la correcta gestión de los residuos.

#### Artículo 16. Documentación

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado con la descripción de la actuación.
- Presupuesto detallado por partidas con precios actuales de mercado.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional y constitución de la fianza.
- En caso de precisar la instalación de contenedor en la vía pública se aportará plano con la ubicación y duración.

#### Documentación específica:

- En caso de Cambio de Titular se aportará impreso normalizado, la fotocopia de la licencia en vigor y los NIF o CIF del antiguo titular y del nuevo.

### Capítulo II – Actos sujetos a Declaración Responsable

#### Artículo 17. Definición.

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 a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración



Visto que mediante Decreto 36/1993, de 11 de marzo, se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de conjunto histórico a favor del casco antiguo de la villa de Buitrago del Lozoya (Madrid) (BOE número 16, miércoles 19 de enero de 1.994), delimitando la zona afectada por el entorno de protección.

Conforme a lo establecido en el artículo 7 del Reglamento (D53/2003, de 10 de abril), y en el 19 de la Ley3/2013, es competencia de la Consejería "Autorizar las intervenciones en los bienes muebles e inmuebles de Interés Cultural y en los entornos de protección delimitados de estos últimos"

Conforme establece el **artículo 13 del Decreto 53/2003**, de 10 de abril por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, *los proyectos o documentos técnicos por duplicado ejemplar, junto con la documentación administrativa pertinente, una vez completos, serán remitidos por los Ayuntamientos a la Secretaría de la Comisión con periodicidad regular, y al menos diez días antes de la celebración de cada Comisión. En ellos constará preceptivamente informe del técnico municipal competente, sobre su adecuación al ordenamiento urbanístico vigente en cada municipio.*

Por tanto, aquellas actuaciones que requieran de autorización de la D.G. Patrimonio Cultural no podrán tramitarse por este procedimiento al no ser posible que obtengan dicha autorización sin la emisión de informe técnico municipal.

Se tramitará por este procedimiento las siguientes actuaciones:

#### **Declaración Responsable Urbanística de Obras**

Obras menores **SIN autorizaciones concurrentes** (Patrimonio, carreteras, Vías Pecuarias...)

- a) NO afecten a elementos estructurales, seguridad contra incendios ni salubridad.
- b) Demoliciones de particiones interiores, no estructurales, edificaciones que no tengan protección ambiental o histórico-artístico y que no requieran de PROYECTO TÉCNICO
- c) Cerramientos de parcela, obra y solares
- d) Agrupación de parcelas
- e) Cambio de Uso que no requieran PROYECTO TÉCNICO y no tenga por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- f) Piscinas prefabricadas profundidad menor de 1,5m
- g) Reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo en suelo urbano
- h) Trabajos previos: Catas / sondeos / prospecciones

#### **Declaración Responsable Urbanística Actividad**

- a) Actividades incluidas en anexo de la Ley 2/2012 y Ley 12/2012
- b) No afecten a inmuebles declarados Bien de Interés Cultural
- c) No sometidas a control ambiental
- d) No necesitan autorización de otro organismo público
- e) No tengan horario de funcionamiento ente 23.00 y 07.00 horas en edificio residencial.

#### **Declaración Responsable Urbanística de Primera Ocupación y Funcionamiento**

Artículo 18. Procedimiento.

1. Se cumplimentará el impreso correspondiente y se presentará en la Administración municipal por los medios legalmente previstos, presencial o telemáticamente, procediendo a practicar la autoliquidación.
2. La administración comprobará la **veracidad de los datos** y de los documentos aportados, así como el **cumplimiento de los requisitos formales** exigidos.
3. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el



ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

4. 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 el 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 generen un grave riesgo, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, 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 una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un periodo máximo de un año.

5. 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 cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 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.
6. Los actos que generen residuos procedentes de la construcción y demolición deberán constituir una fianza con objeto de garantizar la correcta gestión de los mismos.
7. Las cantidades ingresadas en concepto de FIANZA sólo serán devueltas previa solicitud del interesado y tras la acreditación documental del cumplimiento de la correcta gestión de los residuos.

Artículo 19. Documentación.

#### **Declaración Responsable Urbanística de Obras**

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Memoria descriptiva de las obras con materiales, colores (carpintería, fachada, etc.) y superficies afectadas
- Presupuesto detallado por partidas con precios actuales de mercado.
- Planos del estado actual y reformado a escala y acotados.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional y constitución de la fianza.
- En caso de precisar la instalación de contenedor en la vía pública se aportará plano con la ubicación y duración.

#### Documentación específica:

- Autorización de la comunidad de propietarios
- En su caso Proyecto Básico y/o de Ejecución suscrito por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente.
- En caso de actuaciones que afecten al subsuelo en las áreas arqueológicas señaladas en el planeamiento vigente se aportará el permiso de excavación emitido por el Área de Arqueología de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- En caso de que se necesite ocupar la vía pública especificar tipo (contenedor, sacas, material, maquinaria...), superficie y duración de la ocupación.
- En caso de colocación de andamio o grúa presentará la documentación de seguridad que acredite su correcta instalación.
- En su caso las Autorizaciones sectoriales derivadas de la legislación vigente.

#### **Declaración Responsable Urbanística Actividad**

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional.
- DNI del solicitante o CIF de la empresa con escritura de constitución de la sociedad
- Memoria descriptiva de la actividad.
- Planos con superficies, usos y cotas en planta y sección



- Certificado de técnico competente sobre la adecuación de las instalaciones a la normativa
- Certificados de las instalaciones, por técnicos autorizados y sellados
- Copia del alta en el I.A.E.
- Contrato de mantenimiento de elementos de protección contra incendios
- Seguro de Responsabilidad Civil
- Seguro de Protección contra incendios

Documentación específica:

- En su caso, Autorizaciones o documentos necesarios por el tipo de actividad que se desarrolla
- Para establecimientos regulados por la ley 17/1997, de 4 de julio de espectáculos públicos y actividades recreativas, Proyecto de obra y actividad firmado por técnico competente y visado,
- Si la actividad se corresponde con alguno de los proyectos sometidos a Evaluación Ambiental, copia de la Declaración de Impacto Ambiental o de la Resolución sobre la innecesaridad de sometimiento del proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Para actividades incluidas en el Decreto 40/2019, de 30 de abril, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, deben solicitar **Número Identificativo y Cartel**, rellenando el impreso correspondiente.
- En caso de Talleres o despachos profesionales domésticos: justificante de empadronamiento actualizado y justificación en la memoria y plano de las limitaciones establecidas para la instalación y funcionamiento de estas actividades.

**Declaración Responsable Urbanística de Primera Ocupación**

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional.
- Certificado final de obras y Valoración final visados
- Libro del Edificio en formato digital
- Certificado de Eficiencia Energética
- Justificante de presentación del modelo 900 Catastro
- Justificante de la correcta gestión de residuos y solicitud de devolución de la fianza.

**Declaración Responsable Urbanística de Funcionamiento**

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional.
- Certificado de técnico competente sobre la adecuación de las instalaciones a la normativa
- Certificados de las instalaciones, por técnicos autorizados y sellados
- Copia del alta en el I.A.E.
- Contrato de mantenimiento de elementos de protección contra incendios
- Seguro de Responsabilidad Civil
- Seguro de Protección contra incendios

Capítulo III – Actos sujetos a Licencia urbanística

Artículo 20. Definición

1. **Licencia urbanística**, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, 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, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.
3. Se otorgarán 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.

4. Su obtención, 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.
5. Cuando junto con el 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 ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.
6. Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican
7. Se tramitarán por el procedimiento las siguientes actuaciones:

#### **Licencia urbanística obras**

- a. Obras menores CON AUTORIZACIONES CONCURRENTES
- b. Obras que precisen de PROYECTO TÉCNICO
- c. Demoliciones
- d. Obras en edificaciones catalogadas o con protección de carácter ambiental o histórico-artístico
- e. Movimiento de tierra no incluidas en proyecto.
- f. Piscinas profundidad mayor de 1,5m
- g. Parcelación, segregación y división
- h. Cambio de uso de local a VIVIENDA
- i. Alineación oficial
- j. Tala de árboles
- k. Casetas prefabricadas provisionales o permanentes
- l. Rótulos, vallas y elementos de publicidad exterior
- m. Obras y usos provisionales.

#### **Licencia actividad**

- a. Actividades NO incluidas en anexo de la Ley 2/2012 CM y Ley 12/2012
- b. Actividades incluidas en el Decreto 184/1998 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
- c. Que afecten a inmuebles declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo
- d. Actividades que precisen de PLAN DE AUTOPROTECCION
- e. Establecimientos hoteleros
- f. Centros de enseñanza
- g. Garajes de más 5 vehículos
- h. Piscinas comunitarias

#### **Licencia actividades sometidas a control ambiental**

Actividades sometidas a:

|                                  |                 |               |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| Evaluación Ambiental             | EAA actividades | Ley 2/2002 CM |
| Impacto Ambiental,               | EIA proyectos   | Ley 21/2013   |
| Autorización ambiental integrada | AAI             | Ley 1/2016    |

#### **Licencia ocupación del espacio público**



#### Artículo 21. Procedimiento

1. Se cumplimentará el impreso correspondiente aportando la documentación exigida y se presentará en la Administración municipal por los medios legalmente previstos, presencial o telemáticamente, procediendo a practicar la autoliquidación.
2. La administración comprobará la **veracidad de los datos** y de los documentos aportados, así como el **cumplimiento de los requisitos formales** exigidos.
3. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
4. Se comprobará la **conformidad con la normativa aplicable** en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la licencia, o en su caso, desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales.
5. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y medioambiental y a las prescripciones de la presente ordenanza, serán informadas por los Servicios Técnicos Municipales, requiriendo, si su contenido no se ajusta a lo reglamentado o por no adaptarse las actuaciones previstas a las enumeradas anteriormente por una sola vez, para subsanación de deficiencias de fondo, que deberá notificarse en el mes siguiente a su presentación. El requerimiento deberá precisar las deficiencias detectadas en la documentación para que aclare, complete o subsane la misma y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento, por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.
6. En el supuesto de producirse un requerimiento de subsanación de deficiencias a su petición, se interrumpirá el cómputo de los plazos para dictar resolución expresa, debiéndose presentar la nueva documentación en el plazo de diez días a contar desde la que reciban la notificación, bien directamente en el Registro Municipal o bien por los medios telemáticos legalmente establecidos, para cumplimentar correctamente su petición, continuando de nuevo el procedimiento y sus plazos.
7. Si el interesado no contesta, se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.
8. Si todo es correcto, y una vez se disponga de toda la documentación necesaria para su tramitación, se emitirán informes técnico y jurídico relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.
9. Quedarán sometidas a información pública las actuaciones que determina la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con las garantías que la misma establece para los distintos procedimientos medioambientales y las incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. El plazo de información pública interrumpirá el cómputo de los plazos para dictar resolución expresa.
10. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.
11. Las solicitudes de licencia urbanística **deben ser resueltas y notificadas** a los interesados dentro del plazo máximo 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 de procedimiento administrativo común**. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.
12. El Ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación.
13. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá



contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

14. En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender **desestimada su petición por silencio administrativo**, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.
15. Los actos que generen residuos procedentes de la construcción y demolición deberán constituir una fianza con objeto de garantizar la correcta gestión de los mismos.
16. Las cantidades ingresadas en concepto de FIANZA sólo serán devueltas previa solicitud del interesado y tras la acreditación documental del cumplimiento de la correcta gestión de los residuos.

## Artículo 22. Documentación

### 1. Licencia urbanística obras

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Memoria descriptiva de las obras con materiales, colores (carpintería, fachada, etc.) y superficies afectadas
- Presupuesto detallado por partidas con precios actuales de mercado.
- Planos del estado actual y reformado a escala y acotados.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional y constitución de la fianza.
- En caso de precisar la instalación de contenedor en la vía pública se aportará plano con la ubicación y duración.

#### Documentación específica:

- Autorización de la comunidad de propietarios
- En su caso Proyecto Básico y/o de Ejecución suscrito por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente.
- En caso de actuaciones que afecten al subsuelo en las áreas arqueológicas señaladas en el planeamiento vigente se aportará el permiso de excavación emitido por el Área de Arqueología de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- En caso de que se necesite ocupar la vía pública especificar tipo (contenedor, sacas, material, maquinaria...), superficie y duración de la ocupación.
- En su caso las Autorizaciones sectoriales derivadas de la legislación vigente.
- En caso de Instalación de una muestra, rótulo o banderín: justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa municipal.
- En caso de Instalación individual de aire acondicionado: indicación de las características del equipo, croquis de la unidad condensadora o rejilla de evacuación del aire de condensación acotado con respecto las ventanas u otros huecos existentes en la fachada y su altura sobre el suelo. Si se pretende instalar en una fachada visible desde la vía pública, no podrá sobresalir del plano de fachada ni interrumpir la carpintería.
- En caso de Instalación de antenas: fotomontaje o simulación gráfica del impacto visual en el entorno urbano y certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las instalaciones.
- En caso de Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional: Certificado de técnico competente, de su conformidad a la ordenación urbanística, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.
- En caso de Instalación de grúas:
  - Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma.
  - Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 300.000 euros.



- Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente. Deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.
- Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, debidamente registrada.
- En caso de Andamios y plataformas elevadoras o elementos similares: Dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por técnico competente. Sólo será obligatoria en los supuestos previstos en el apartado 4.3.3 del Anexo II del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

## 2. Licencia actividad

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado
- Informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional y constitución de la fianza.

### Documentación específica:

- En caso de Actividades industriales y de almacenamiento: deberán indicarse los productos empleados y almacenados, las cantidades previsibles y sus características frente al fuego, carga de fuego y nivel de riesgo intrínseco.

## 3. Licencia ocupación del espacio público

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Memoria descriptiva de los elementos (mesas, sillas, sombrillas, decoración, quioscos, máquinas, etc.) y la superficie a ocupar.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional y constitución de la fianza por conservación del espacio público.

## Capítulo VI -Actos de comprobación: de primera ocupación y funcionamiento

### Artículo 23. Definición Primera Ocupación.

La Primera ocupación tendrá por objeto la comprobación de la conformidad de las obras realizadas al título habilitante, así como, permisos y condiciones particulares establecidas y al cumplimiento de obligaciones derivadas de dicho título habilitante.

Se exigirá a todas las obras de nueva planta incluso en aquellas realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la comprobación de funcionamiento.

### Artículo 24. Procedimiento

1. Se cumplimentará el impreso correspondiente aportando la documentación exigida y se presentará en la Administración municipal por los medios legalmente previstos, presencial o telemáticamente, procediendo a practicar la autoliquidación.
2. La administración comprobará la **veracidad de los datos** y de los documentos aportados, así como el **cumplimiento de los requisitos formales** exigidos.
3. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.



4. Analizada la documentación, se girará visita de comprobación por parte de la Administración y se emitirá informe por los Servicios Técnicos Municipales, requiriendo, si su contenido no se ajusta a lo reglamentado o por no adaptarse las actuaciones previstas, para subsanación de deficiencias de fondo, que deberá notificarse en el mes siguiente a su presentación. El requerimiento deberá precisar las deficiencias detectadas en la documentación para que aclare, complete o subsane la misma y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento, por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.
5. La obtención de la conformidad de Primera Ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

#### Artículo 25. Documentación

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional.
- Certificado Final de obra, expedido por el o los facultativos directores de las obras, visado por el(los) Colegio(s) Oficial(es) correspondiente(s), en el que se acredite, además de la fecha de terminación de las obras, el que éstas se han ejecutado conforme al proyecto técnico aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y, que están en condiciones de ser utilizadas, así como el cumplimiento de la legislación y normativa técnica vigente.
- Planos actualizados del estado final de las obras que recojan las modificaciones o alteraciones no sustanciales y no sometidas a autorización previa municipal, elaborados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente.
- Certificado de eficiencia energética de edificio terminado, cuando proceda.
- Certificado por parte de la Dirección Facultativa de que la obra se encuentra conexcionada definitivamente con todas las redes de suministro de servicios (incorporando si es preciso la conformidad técnica de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua), así como de haber procedido, en su caso al soterramiento o empotramiento de los tendidos y elementos aéreos de infraestructuras y servicios.
- Valoración y Presupuesto final de obra, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Fotocopia de Declaración de Alteración de Bienes de Naturaleza Urbana (Modelo 900 - Catasto).
- Justificación de entrega de escombros y otros residuos en vertedero autorizado, según Orden 2627/2009, de 16 de julio.

#### Documentación específica:

- Certificado de homologación de instalador autorizado respecto a la instalación de gas,
- Certificado de homologación de la resistencia al fuego de las puertas de comunicación entre sectores de incendio.
- Certificado de la empresa instaladora relativo a la instalación de protección contra incendios y contrato de mantenimiento de la misma
- En el caso de existencia de ascensor, Certificado de finalización de montaje y puesta en servicio e inscripción en el Registro de Aparatos Elevadores de la Comunidad de Madrid y contrato de mantenimiento del mismo.

#### Artículo 26. Definición Licencia de funcionamiento.

1. Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales, de las instalaciones o servicios sujetos a licencia de actividad, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable para solicitar el funcionamiento al Ayuntamiento.
2. La visita de comprobación tiene por objeto acreditar que las actividades y las obras que se precisan para su implantación, su modificación o cambio, han sido ejecutadas de conformidad con el título habilitante, proyecto y condiciones en que se presentaron, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.



#### Artículo 27. Procedimiento

1. Se cumplimentará el impreso correspondiente aportando la documentación exigida y se presentará en la Administración municipal por los medios legalmente previstos, presencial o telemáticamente, procediendo a practicar la autoliquidación.
2. La administración comprobará la **veracidad de los datos** y de los documentos aportados, así como el **cumplimiento de los requisitos formales** exigidos.
3. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
4. Analizada la documentación, se girará visita de comprobación por parte de la Administración y se emitirá informe por los Servicios Técnicos Municipales.
5. En el supuesto de que el resultado de la comprobación fuera de disconformidad, se notificará al interesado para que subsane los reparos detectados en el plazo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución. La no subsanación por parte del interesado en el plazo indicado motivará el informe desfavorable de los servicios técnicos municipales, lo cual bastará para impedir el funcionamiento de la actividad, y podrá dar lugar, en su caso, a la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística.
6. La Conformidad de funcionamiento, en el caso de no haberse acreditado todas las restantes autorizaciones o concesiones administrativas que, en su caso, fuesen exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

#### Artículo 28. Documentación

- Impreso Normalizado, debidamente cumplimentado.
- Justificante del pago de la autoliquidación provisional.
- Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la licencia de actividad y a la normativa que le sea de aplicación.
- Contrato de mantenimiento de los elementos de protección contra incendios.
- Certificado de la instalación eléctrica, climatización, etc... firmada por instalador autorizado y debidamente sellada por el órgano competente.
- Copia del alta en el impuesto de actividades económicas.
- Cualesquiera otros documentos que se hubieren exigido en la licencia de instalación de actividades.

#### Documentación específica (cuando proceda):

- Certificado mediciones del aislamiento acústico del local, realizado por laboratorio o técnico competente.
- Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
- Certificado de homologación de la resistencia al fuego de las puertas de comunicación entre sectores de incendio.
- Para las actividades sujetas a la Ley 17/1997, copia del contrato de seguro, en la cuantía mínima vigente en cada momento, que cubra los riesgos de incendio del local o instalación, y de Responsabilidad Civil por daños a los concurrentes a terceros, derivadas de las condiciones del local, y de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo.

### Capítulo V -Prescripciones comunes para todos los establecimientos

#### Artículo 29. Requisitos de los establecimientos

- Tener expuesta en lugar visible la Licencia Municipal que autorice su actividad y funcionamiento, o en su caso la declaración responsable o comunicación previa según corresponda.



- Exponer en sitio visible la información del calendario y horario de apertura y cierre.
- Dispondrán de hojas oficiales de reclamaciones a disposición de los consumidores cuya existencia estará convenientemente anunciada mediante el modelo oficial de cartel en lugar visible.
- En todos los establecimientos comerciales que dispongan de venta de bebidas alcohólicas se adoptarán medidas especiales de control para evitar su venta a menores de dieciocho años, en particular las contenidas en la Ley 5/2002, de 27 de junio, sobre Drogodependencias y otros Trastornos Adictivos.
- No podrán almacenarse los residuos generados por la actividad en los mismos lugares en los que se almacenen o expongan alimentos ni en la vía pública. En el caso de no disponer de un cuarto de basuras dotado de ventilación, toma de agua y desagüe, los residuos deberán trasladarse a los puntos habilitados al efecto por el Ayuntamiento.
- Deberán implantar y documentar en sus establecimientos un plan de limpieza y un plan de prevención y control de vectores o plan de desinfección, desinsectación y desratización.
- Todo el personal dedicado a la preparación, transformación, elaboración, envasado, almacenamiento, venta y en general, todo aquel que tenga contacto directo con los alimentos deberá estar en posesión de certificado acreditativo de haber recibido formación necesaria y suficiente en materia de manipulación de alimentos y cumplir dichas recomendaciones.
- Dotación de servicios higiénicos:
  - o 1 aseo con inodoro y lavabo para el personal.
  - o En locales en los que se haga la degustación de productos cuya superficie sea menor de 100m<sup>2</sup> se dotará de 1 aseo adaptado con retrete y lavabo. En locales de superficie mayor de 100m<sup>2</sup> habrá 2 aseos diferenciados por sexos, uno de ellos adaptado.

En el caso de que el local no sea accesible para personas con movilidad reducida y quede justificado mediante Certificado emitido por Técnico Competente la imposibilidad técnica de eliminar las barreras arquitectónicas, podrá eliminarse el aseo adaptado.

### TITULO III.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 30. La inspección urbanística.

El ejercicio de comprobación e inspección se regirá conforme lo establecido en el Capítulo I del Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### TITULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 31. Infracciones y sanciones.

Las infracciones y sanciones que se deriven del incumplimiento de la Ordenanza, se regirán por lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, en lo no previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta Ordenanza, se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de iniciación.



Ayuntamiento  
**Buitrago del Lozoya**  
(Madrid)

2. No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de su solicitud y, de este modo, optar por la aplicación de la nueva normativa en lo que ésta a su vez resultare de aplicación.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera. **Interpretación de la ordenanza.**—Se faculta al Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la ordenanza y para que dicte los acuerdos complementarios necesarios para el desarrollo y cumplimiento de la misma.

Segunda. **Entrada en vigor.**—De conformidad con lo establecido con el artículo 70.2 en relación con el 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación completa de su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

EN FASE EXPOSICIÓN PÚBLICA