

**APROBACIÓN INICIAL DE LA  
ORDENANZA REGULADORA DE LA  
TRAMITACIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES  
DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y  
FORMAS DE CONTROL DE LA LEGALIDAD  
DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE  
ODON**



## **PREAMBULO**

### **TITULO PRELIMINAR. Disposiciones generales**

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza.

*Artículo 2. Alcance del control de legalidad urbanística de la intervención municipal.*

Artículo 3. *Proyectos y otros documentos técnicos.*

*Artículo 4. Garantías.*

*Artículo 5. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*

*Artículo 6. Actos sometidos a licencia urbanística.*

*Artículo 7. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.*

*Artículo 8. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*

*Artículo 9. Sujetos obligados.*

### **TÍTULO I Información urbanística, estudio de viabilidad y consulta de expedientes**

#### **Capítulo único. Medios de información urbanística**

*Artículo 10. Servicios de información urbanística.*

*Artículo 11. Consulta urbanística común.*

*Artículo 12. Consulta urbanística especial.*

*Artículo 13. Acceso a los expedientes urbanísticos.*

*Artículo 14. Estudio de viabilidad*

### **TÍTULO II Régimen jurídico de los títulos habilitantes**



### **Capítulo I Licencias urbanísticas**

*Artículo 15. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.*

*Artículo 16. Tramitación de la licencia urbanística.*

*Artículo 17. Requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora.*

*Artículo 18. Informes.*

*Artículo 19. Resolución del procedimiento.*

*Artículo 20. Inicio de obras.*

### **Capítulo II Declaración responsable urbanística**

*Artículo 21. Objeto, contenido y efectos de la declaración responsable urbanística.*

*Artículo 22. Contenido de la declaración responsable urbanística.*

*Artículo 23. Tramitación de la declaración responsable urbanística.*

*Artículo 24. Comprobación material de la declaración responsable urbanística.*

### **Capítulo III Régimen de fuera de ordenación**

*Artículo 25. Régimen de fuera de ordenación.*

*Artículo 26. Actuaciones permitidas en edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*

### **Capítulo IV Entidades privadas colaboradoras urbanísticas**

*Artículo 27. Intervención de las entidades privadas colaboradoras en materia urbanística.*

*Artículo 28. Ámbito de actuación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

*Artículo 29. Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

### **Capítulo V Consideraciones comunes de los títulos habilitantes**

*Artículo. 30. Coordinación de actuaciones.*

*Artículo 31. Programa de autorizaciones por partes autónomas.*

*Artículo 32. Licencia urbanística para obra principal condicionada a la aprobación de proyectos parciales. Autorizaciones parciales de funcionamiento.*

*Artículo. 33. Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.*

*Artículo 34. Actuaciones promovidas por particulares en dominio público.*

*Artículo. 35. Transmisión de los títulos habilitante.*



*Artículo 36. Modificaciones de la actuación urbanística tras la obtención de título habilitante.*

*Artículo 37. Vigencia de los títulos habilitantes.*

*Artículo 38. Caducidad de los títulos habilitantes.*

**Capítulo VI Licencia urbanística para actividades temporales**

*Artículo 39. Licencia urbanística para actividades temporales.*

**TÍTULO III Disposiciones en materia de disciplina urbanística**

*Artículo 40. Potestad de inspección y comprobación en materia urbanística.*

*Artículo 41. Restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*Artículo 42. Infracciones y sanciones urbanísticas.*

**DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

**DISPOSICIONES FINALES**

**ANEXO I ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA**

**ANEXO II ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE URBANÍSTICA (A EFECTOS MERAMENTE ENUNCIATIVOS, NO EXHAUSTIVOS)**

**ANEXO III ACTOS NO SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO**

**ANEXO IV REGLAS DE CÁLCULO DE LA CUANTÍA DE LA GARANTÍA A CONSTITUIR DEL ARTÍCULO 4 DE LA ORDENANZA**



## **PREÁMBULO**

En la actualidad, en el municipio de Villaviciosa de Odón el principal instrumento de planeamiento general es Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente en 1999. El artículo 3.3. de las normas urbanísticas del Plan General se establece que el Ayuntamiento en ejercicio de sus propias competencias, podrá formular Ordenanzas Municipales específicas para regular aspectos determinados en relación con uso del suelo, actividades, tramitación de licencias de obras y otros similares.

Durante el periodo de vigencia del PGOU, se han sucedido modificaciones normativas que hacen precisa la presente ordenanza. En primer lugar, la aprobación de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, y su trasposición parcial al ordenamiento jurídico español, mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, entre otras, supuso un punto de inflexión en lo referente a la autorización administrativa de actividades económicas.

Posteriormente la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, se refiere expresamente a la posibilidad de recurrir a la colaboración privada de entidades de valoración, comprobación y control, a través de las cuales podrá gestionarse la totalidad o una parte de la actividad de comprobación.

En 2015, fueron aprobadas la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que establecen una nueva regulación que incide, entre otros aspectos, en la implantación de la administración electrónica, y la regulación de la declaración responsable y la comunicación previa en relación con la simplificación de la tramitación de los procedimientos administrativos.



La legislación económica madrileña ha ido desarrollando y ampliando las posibilidades introducidas por la legislación estatal, haciendo especial énfasis en la dinamización de las actividades económicas, mediante la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de medidas liberalizadoras y de apoyo a la empresa madrileña y la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial de la Comunidad de Madrid que introdujo importantes novedades en relación con la autorización administrativa de actividades comerciales y de servicios, mediante la generalización de la declaración responsable.

En Villaviciosa de Odón fue aprobada la Ordenanza de implantación de actividades, Acuerdo del Ayuntamiento de Pleno 30 de octubre de 2015 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 105, de 4 de mayo de 2016) que introdujo los cambios en relación con la autorización administrativa de actividades comerciales y de servicios, operados por la citada Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial de la Comunidad de Madrid.

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, y la posterior Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid han implicado una profunda transformación en el régimen de control urbanístico al incluir el régimen de control ex post mediante declaraciones responsables.

La Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio elimina cargas burocráticas en la tramitación de las licencias y amplía los supuestos de declaraciones responsables, además de modificaciones en cuanto a la regulación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

En la actualidad, además de la mencionada Ordenanza de implantación de actividades, en Villaviciosa de Odón actualmente existe una Ordenanza General para la Tramitación de Licencias de Obra Menor por el procedimiento de acto comunicado, aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento de Pleno 24 de octubre de 2011 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 28, de 2 de febrero de 2012).



El artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que corresponde a los Municipios en su calidad de Administración Pública de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, la potestad reglamentaria.

De igual manera en su artículo 25.2.a) determina que el Municipio ejercerá en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Los objetivos fundamentales de la presente Ordenanza son la adaptación de los títulos habilitantes a la legislación vigente y la creación de un marco normativo propio que se adapte a

las necesidades y experiencias municipales, así como la simplificación de los procedimientos de tramitación de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas en el municipio, incluyendo como gran novedad la colaboración público-privada a través de entidades

privadas colaboradoras al ejercicio de las funciones relativas a la intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas.

No obstante, la presente Ordenanza no contempla la intervención de estas entidades en lo relativo a las actuaciones que requieran licencia urbanística provisional por su carácter excepcional y por la discrecionalidad de su autorización; en actuaciones sobre edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación que requieran licencia urbanística por la complejidad que supondría para estas entidades determinar si está prevista su demolición para la ejecución material del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y en actuaciones que se realicen sobre el dominio público por razón de la titularidad y destino del mismo.



Mediante la formulación de esta nueva Ordenanza, se consolida y amplía el régimen de declaración responsable urbanística para obras, instalaciones y ejercicio de actividad al comercio, así como al resto de actividades y usos –incluido el residencial– establecidos en la legislación estatal y autonómica, con el propósito de agilizar al máximo la implantación de actividades económicas en el municipio.

Igualmente ocurrirá con la implantación de las actividades económicas, para las que, en aplicación de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se podrá acudir al procedimiento de declaración responsable urbanística, y comenzar su actividad de manera inmediata.

Esta circunstancia tendrá como efecto directo la supresión de trabas administrativas a los ciudadanos y empresas, facilitando y agilizando por tanto los plazos de la concesión de los títulos habilitantes, permitiendo paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes.

En definitiva, se trata de tener como eje central de la gestión administrativa a los ciudadanos, y muy especialmente al pequeño comercio, PYMES y Autónomos, con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver ágilmente los procedimientos de autorizaciones urbanísticas, apoyando la iniciativa empresarial de nuestra ciudad.

La presente Ordenanza se estructura en un título preliminar, tres títulos, una disposición adicional única, una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única, tres disposiciones finales y IV anexos.

El título preliminar, “Disposiciones generales”, recoge la regulación general y ámbito de aplicación de la Ordenanza, enumerando y definiendo los diferentes títulos habilitantes que prevé la Ordenanza.

El título I, “Información urbanística, estudio de viabilidad y consulta de expedientes”, recoge las consultas urbanísticas que los interesados podrán realizar al Ayuntamiento, así como su régimen jurídico.

Estas consultas serán de dos tipos: común o especial.

La presente Ordenanza introduce novedades en el ámbito de la Consulta Especial, que se regula con una doble vertiente: por un lado, como mecanismo potente de información urbanística y, por otro, como requisito formal que voluntariamente puede



hacer valer el particular en un posterior procedimiento de licencia urbanística o declaración responsable urbanística.

En el caso de la declaración responsable urbanística, la dotará de la reclamada seguridad jurídica, en cuanto a que se garantiza con éste la adecuación a los aspectos urbanísticos y sectoriales esenciales previstos en la normativa. Igualmente recoge la tramitación de los estudios de viabilidad en todos los supuestos en los que las normas del Plan General establecen de manera obligatoria este requisito.

El título II, “Régimen jurídico de los títulos habilitantes”, contiene las disposiciones relativas al régimen de las licencias urbanísticas y la declaración responsable urbanística, como son las actuaciones sujetas a cada título y los procedimientos aplicables.

Además, se introduce, como novedad, la licencia urbanística para actividades temporales.

El título III, “Régimen de protección de la legalidad urbanística”, recoge las actuaciones de comprobación e inspección de los servicios municipales.



## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **Disposiciones generales**

#### ***Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza.***

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de control de la legalidad urbanística con respecto a los actos urbanísticos sujetos a intervención municipal, las consultas de información urbanística y el régimen jurídico y funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.
2. Quedan excluidas de la regulación de esta Ordenanza las autorizaciones o concesiones demaniales o títulos jurídicos suficientes sobre suelo patrimonial del Ayuntamiento, necesarios para la realización de actuaciones urbanísticas sujetas a intervención; así como los mercadillos y puestos de venta ambulante, que se encuentran en el ámbito de aplicación de la Ley 1/1997, de 8 de enero, reguladora de la venta ambulante de la Comunidad de Madrid.
3. La obtención de título habilitante urbanístico se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que habrán de ser obtenidas, en todo caso, con carácter previo a dicho título.
4. El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es el término municipal de Villaviciosa de Odón.

#### ***Artículo 2. Alcance del control de legalidad urbanística de la intervención municipal.***

La intervención municipal, a través de los medios de intervención regulados en esta ordenanza, 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 los Anexos de esta Ordenanza y con la documentación exigible para cada tipo de título habilitante.

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 del título habilitante, controlará los elementos facultativos relativos a las determinaciones funcionales del proyecto.

c) El control de legalidad realizado a través de los actos de intervención urbanística aquí regulados alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón y en las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

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. 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 éstas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas y actos de comprobación municipal, 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.



Los títulos habilitantes urbanísticos contemplados en la presente Ordenanza no podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubiera incurrido su titular en el ejercicio de las actuaciones autorizadas por el título habilitante.

### **Artículo 3. *Proyectos y otros documentos técnicos.***

1. A los efectos previstos en la Ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita al Ayuntamiento conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal.

2. Los proyectos técnicos se clasifican en:

- a) Proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación establecido en la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación.
- b) Otros proyectos, documentos y memorias técnicas para las actuaciones urbanísticas no incluidas en la letra anterior.

3. Los proyectos y documentos técnicos referidos, que acompañen a la solicitud de la licencia urbanística o a la presentación de la declaración responsable urbanística, habrán de incluir en su documentación un apartado específico en el que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística objeto de control municipal.

4. Una vez concedida la licencia urbanística, el proyecto técnico quedará incorporado a ella como parte inseparable de la misma. Asimismo, el proyecto o documentos técnicos presentados con la declaración responsable urbanística quedarán incorporados a ella como parte inseparable de la misma.

5. Los proyectos y los documentos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente, debiendo ser visados en los supuestos contemplados en la normativa aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En los restantes casos,



el visado colegial será potestativo para el interesado, debiendo aportar en su defecto, el certificado de habilitación legal del técnico redactor del proyecto.

**Artículo 4. Garantías.**

1. Cuando se soliciten licencias urbanísticas el interesado deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará de conformidad con las especificaciones contenidas en los Anexos de esta Ordenanza y con la documentación exigible para cada tipo de título habilitante.

**Artículo 5. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.**

1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia urbanística, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ordenanza, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia urbanística y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal.

3. Los títulos habilitantes de naturaleza urbanística se tramitarán por el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, teniendo en cuenta que todos los procedimientos van dirigidos a la obtención de un título habilitante único, que recogerá tanto las obras como la actividad en los supuestos en que ésta sea necesaria.

**Artículo 6. Actos sometidos a licencia urbanística.**

Quedan sujetos a licencia urbanística municipal los actos de uso del suelo, construcción y edificación para los que se exija ese tipo de control de conformidad con lo recogido en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y que quedan recogidos en el Anexo I de la presente Ordenanza.



### ***Artículo 7. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.***

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos en los artículos 6 y 8 de la presente Ordenanza y que se recogen a meros efectos enunciativos, no exhaustivos, en el Anexo II de esta Ordenanza.

### ***Artículo 8. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.***

No requerirán título habilitante urbanístico los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo señalado en el Anexo III de la presente Ordenanza.

### ***Artículo 9. Sujetos obligados.***

El deber de obtener el título habilitante para ejecutar los actos sujetos a control municipal, según los casos, se extiende a toda persona física o jurídica, incluidas las Administraciones Públicas, salvo las actuaciones del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.



## **TÍTULO I**

### **Información urbanística, Estudio de Viabilidad y consulta de expedientes**

#### **Capítulo único**

#### **Medios de información urbanística**

##### ***Artículo 10. Servicios de información urbanística.***

1. Los servicios municipales informarán y orientarán a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante cualquier actuación urbanística que pretendan a través de los procedimientos de consulta incluidos en el presente capítulo.
2. Para ello el interesado habrá de presentar, previo abono de la tasa correspondiente, escrito de solicitud de información urbanística que acompañe, al menos, Plano de situación del parcelario municipal, indicando la ubicación del edificio, parcela o solar, con el nombre y número de la calle.
3. El Ayuntamiento habrá de tener aprobados y publicados en la Sede electrónica y a disposición de los interesados los modelos correspondientes según el tipo de consulta de que se trate.
4. La contestación a la consulta urbanística no exime del deber de obtener el título habilitante que en su caso corresponda, ni prejuzgará la procedencia de la obtención del mismo.



**Artículo 11. Consulta urbanística común.**

1. La consulta urbanística común es aquella que se formula con respecto a la situación urbanística de una determinada parcela, solar inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación de que se trate.

2. La información contenida en el documento que se emita por el Ayuntamiento se refiere a la normativa urbanística vigente en el momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.

**Artículo 12. Consulta urbanística especial.**

1. La consulta urbanística especial es aquella que se formula para resolver cuestiones que, de forma específica, surjan en la aplicación de la normativa urbanística respecto de las propuestas técnicas que se planteen para una actuación urbanística concreta.

2. La consulta deberá acompañarse de una o varias propuestas firmadas por técnico competente, cuando sea preceptivo, y con definición suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada. En otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma.

3. La resolución de la consulta urbanística especial contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Viabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida cumpla con los requisitos esenciales de edificación, uso y/o implantación o modificación de actividades.

b) Inviabilidad urbanística, cuando la actuación pretendida no cumpla con los requisitos esenciales. En este caso, la respuesta a la consulta deberá motivar la



inviabilidad con referencia de la concreta normativa urbanística que se vería conculcada.

c) Consulta no valorable, cuando en la documentación presentada falte algún dato de los especificados como requisitos esenciales que impidan la valoración de la actuación.

***Artículo 13. Acceso a los expedientes urbanísticos.***

El acceso y consulta de expedientes finalizados se regirá por lo dispuesto en la Ley 19/2013, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la citada ley.

***Artículo 14. Estudios de viabilidad.***

1. Se deberán presentar los estudios de viabilidad en todos los supuestos en los que las normas del Plan General establecen de manera obligatoria este requisito.

2: Como norma general, el contenido de los estudios de viabilidad hará referencia a los aspectos estéticos de la actuación a desarrollar, dentro de lo que marque la ordenanza de aplicación.

En los casos a que hacen referencia los apartados 4.6.2 (zonas de estacionamiento en actividades de uso terciario), 5.2 (altura de las edificaciones), de las normas urbanísticas, el contenido del estudio de viabilidad se ajustará a los aspectos específicos establecidos en la norma.

Asimismo, en los casos regulados en el artículo 2.7 de la Ordenanza 2 (superación del número de plantas y de altura de cornisa y cumbreira), en los artículos 3.3 y 3.6 de la Ordenanza 3 (obras de sustitución con mantenimiento del volumen), y en el artículo 4.5 de la Ordenanza 4 (supresión del retranqueo de la fachada con respecto a la



alineación oficial), el contenido del estudio de viabilidad se ajustará a los aspectos específicos establecidos en la norma.

3. Los estudios de viabilidad se ajustarán al contenido propio de un anteproyecto, y constarán, como mínimo de los siguientes documentos

1.- Memoria descriptiva y justificativa.

2.- Planos de plantas, alzados y secciones a escala mínima 1:100.

En los alzados se especificarán la clase y color de todos los materiales que compongan la fachada y la cubierta. Se adjuntarán alzados de la edificación propuesta junto a la de las edificaciones colindantes, donde se aprecie la integración de la edificación nueva en el tramo de calle estudiado, especificando los materiales de las edificaciones colindantes.

3.- Avance de presupuesto con estimación global, sin desglosar por capítulos.

4. Los estudios de viabilidad se podrán presentar conjuntamente con el proyecto básico o con el proyecto de ejecución de la actuación a desarrollar que se presente con la solicitud de licencia de obra o con la documentación técnica que acompañe a la declaración responsable.

El estudio de viabilidad podrá presentarse integrado en el proyecto básico o en el proyecto de ejecución de manera individualizada, o de manera independiente como anexo al citado proyecto.

5. Los estudios de viabilidad serán aprobados previa o simultáneamente con la resolución que otorgue licencia sobre el proyecto básico o sobre el proyecto de ejecución al que van asociados o que declare la eficacia de la declaración responsable a la que vayan asociados.





Ilmo. Ayuntamiento de  
Villaviciosa de Odón

## CONCEJALÍA DE URBANISMO

6. La referencia del artículo 7.5 a “cualquier actuación edificatoria” del Plan General de Ordenación Urbana, debe entenderse referida a los actos de edificación y uso del suelo que requieran el otorgamiento de una licencia, de acuerdo con el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



**VillaEcológica** Plaza de la Constitución, 1 - 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid) Tel: 91 616 96 00 [www.aytovillaviciosadeodon.es](http://www.aytovillaviciosadeodon.es)

## **TÍTULO II**

### **Régimen jurídico de los títulos habilitantes**

#### **Capítulo I**

#### **Licencias urbanísticas**

##### ***Artículo 15. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.***

1. Es objeto de las licencias urbanísticas comprobar, por parte de la Administración municipal o entidad colaboradora urbanística, que los actos solicitados se adecúan a la normativa vigente de aplicación en materia urbanística.
2. Las licencias urbanísticas contendrán explícitamente la autorización municipal de los actos para los que se solicitan, así como las condiciones especiales a que deban sujetarse la realización de estos.
3. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

##### ***Artículo 16. Tramitación de la licencia urbanística.***

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud acompañada de la documentación referida en los modelos normalizados



aprobados según el tipo de actuación urbanística pretendida, teniendo en cuenta las directrices establecidas en los mismos. Estos modelos específicos de presentación de solicitud serán de uso obligatorio por los interesados.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común vigente para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma y órgano a quien se dirige, y, en caso de ser persona física, indicación expresa del medio elegido para comunicarse con la Administración Pública. También se incluirá una mención a la posibilidad de recibir avisos de notificación siempre que esto sea posible, a los dispositivos electrónicos y/o a la dirección de correo electrónico que el interesado haya comunicado.

3. Los interesados obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración de conformidad con el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y aquellos, que sin estar obligados, hayan hecho uso del derecho que les otorga el artículo 13 de la ley 39/2015 de 1 de octubre y hayan optado por relacionarse electrónicamente con la Administración, deberán presentar el proyecto en soporte digital en formato PDF y los planos en formato DWG o similar, de modo que los planos de planta contengan las polilíneas que definan las superficies de ocupación y edificabilidad computables. Para aquellos que según la legislación no tengan la obligación de relacionarse electrónicamente con la Administración y tampoco hayan optado por ello, la aportación del proyecto y planos en dicho formato será voluntaria. Los servicios municipales, en todo caso, podrán solicitar la aportación de los proyectos en formato papel durante la tramitación del procedimiento a los efectos de facilitar su estudio.

4. Si las obras que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de competencia municipal conforme a la legislación ambiental,



la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada legislación.

5. El promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, de la correcta gestión de residuos de construcción y demolición y, en su caso, de la correcta ejecución de los trabajos de trasplante y/o las medidas compensatorias en concepto de tala de arbolado; todo ello de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

***Artículo 17. Requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora.***

Con carácter previo a la valoración técnica de la documentación presentada, se llevará a cabo una comprobación de la solicitud al objeto de verificar si adolece de algún defecto formal o no va acompañada de los documentos preceptivos conforme a la normativa aplicable. De ser así, se efectuará un requerimiento de subsanación en los términos previstos en el artículo 68 de la ley 39/2015 de 1 de octubre, concediendo al interesado un plazo de diez días al objeto de que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, 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 el artículo 21 de la citada Ley 39/2015 de 1 de octubre.

El Ayuntamiento sólo podrá formular un único requerimiento de carácter técnico, de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora que deberá notificar al interesado dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud y que otorgará, al efecto, un plazo de 10 días a partir del siguiente al de la notificación del correspondiente acto.



Dicho requerimiento, además de para la subsanación de deficiencias cuando existan, podrá requerir del solicitante la modificación o mejora voluntarias de los términos de la solicitud o/y de la documentación técnica presentada, con el fin de que pueda acomodar la actuación pretendida a la normativa urbanística o medioambiental que resulte de aplicación cuyo incumplimiento podría obstar al otorgamiento de la licencia urbanística. En el caso de no ser atendido este requerimiento en plazo, se le podrá declarar decaído de su derecho al trámite correspondiente, continuándose con la tramitación del procedimiento.

En el requerimiento que se efectúe habrá de hacerse indicación de las anteriores consecuencias ante la falta de cumplimiento en plazo del requerimiento, así como de que el requerimiento de subsanación de deficiencias suspende el plazo de resolución y notificación del expediente desde la notificación del mismo y hasta su cumplimiento o hasta que trascurra el plazo otorgado sin ser atendido.

### **Artículo 18. Informes.**

1. En el caso de solicitudes sometidas a algún procedimiento de control ambiental, la documentación completa será remitida al órgano ambiental competente para la tramitación de dicho procedimiento.
2. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia urbanística sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento o de otros organismos públicos, estos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Procedimiento Administrativo Común. En el caso de talas o trasplantes de arbolado, recibida la documentación, se efectuará visita de inspección para evaluar la procedencia de la actuación y determinar la correspondiente medida compensatoria conforme a la normativa de aplicación.
3. Cuando, en el seno del procedimiento se soliciten informes preceptivos a un órgano del Ayuntamiento o de distinta administración, la petición una vez emitida, habrá de



ser comunicada a los interesados con indicación de que el plazo de Resolución y notificación del procedimiento quedará en suspenso por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe y por un plazo máximo de tres meses. Tanto la fecha de la petición como de la recepción del informe, en su caso, habrá de ser comunicada al interesado.

### ***Artículo 19. Resolución del procedimiento.***

Para la resolución del procedimiento, se emitirá, un único informe técnico, sin perjuicio de los que se hayan emitido previamente, y el correspondiente informe jurídico.

Cuando se proponga la denegación se deberán motivar detalladamente las razones de la misma, que deberán ser de legalidad. Cuando se proponga el otorgamiento se indicarán los requisitos, condicionantes, prescripciones legales o medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

El órgano competente deberá resolver y notificar la resolución de concesión o denegación de la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses.

### ***Artículo 20. Inicio de obras.***

1. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia urbanística conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable urbanística 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 y que lo pondrá a disposición de la Administración en caso de ser requerido. Asimismo, se deberá presentar a los efectos de comprobación e inspección, la documentación técnica indicada en los modelos normalizados aprobados.



## Capítulo II

### Declaración responsable urbanística

#### ***Artículo 21. Objeto, contenido y efectos de la declaración responsable urbanística.***

1. El objeto de la declaración responsable urbanística es poner en conocimiento de la Administración municipal el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al ejercicio de un derecho o facultad urbanística concreta.
2. La presentación de la declaración responsable urbanística junto con la documentación legalmente exigible, facultará a su titular a realizar la actuación urbanística desde el día de su presentación, sin perjuicio de la facultad inspectora y de comprobación municipal de la actuación y, en su caso, de los requerimientos municipales para subsanar la documentación presentada.
3. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación o se ejecuten o desarrollen habiéndose declarado su suspensión cautelar o definitiva, se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad urbanística y sancionador que corresponda conforme a la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.
4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable urbanística, o su no presentación, así como la inadecuación a la normativa de aplicación, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con el ejercicio de la actuación pretendida, desde el momento en que se tenga constancia de



tales hechos, sin perjuicio del resto de responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar. La resolución administrativa que declare la ineficacia de la declaración responsable urbanística presentada podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

5. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones urbanísticas amparadas en una declaración responsable urbanística cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

***Artículo 22. Contenido de la declaración responsable urbanística.***

1. La declaración responsable urbanística, deberá efectuarse en impreso normalizado aprobado, que habrá de estar disponible en la sede electrónico del Ayuntamiento y habilitado al efecto y ser presentada junto con la documentación legalmente preceptiva para producir sus efectos.

2. Sin perjuicio de la documentación que tendrá carácter necesario para la obtención de título habilitante, en dicho modelo normalizado se señalan aquellos de los que habrá de disponer, según los casos, el interesado y que habrán de presentarse simultáneamente con la declaración responsable urbanística a los efectos de comprobación.

El documento de declaración responsable urbanística deberá contener al menos los siguientes datos:

- a) Los datos previstos en la normativa de procedimiento administrativo para las solicitudes de inicio del procedimiento a instancia del interesado.
- b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.



- c) Manifestación expresa y bajo responsabilidad del titular de la actuación, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección total o parcial de carácter ambiental o histórico-artístico conforme a la normativa de aplicación.
- d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.
- e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles; incluyendo la resolución favorable de evaluación ambiental cuando la actuación esté sujeta a un procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial aplicable.
- f) Fecha de inicio de la actuación urbanística declarada y fecha prevista de finalización de las obras a los efectos de su comprobación municipal.
- g) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.
- h) Las actuaciones que se tramiten por declaración responsable urbanística y requieran de la afectación a algún pie arbóreo aislado o masa, precisarán de la previa tramitación de la correspondiente licencia urbanística de tala o trasplante, por el procedimiento de licencia urbanística cuya resolución deberá aportarse por el Ayuntamiento al expediente de la declaración responsable urbanística.

### ***Artículo 23. Tramitación de la declaración responsable urbanística.***

1. La declaración responsable urbanística deberá necesariamente ser objeto de control posterior municipal en el que se comprobarán, en primer lugar, los requisitos



formales: veracidad y cumplimiento de los datos y documentos aportados, así como procedencia en cuanto a la aplicación del procedimiento de declaración responsable urbanística.

2. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir al interesado su subsanación en el plazo de diez días, con indicación expresa de que, si así no lo hiciera, la declaración responsable urbanística devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de ésta.

La eficacia de la declaración responsable urbanística quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias existentes y, en el caso de no subsanación, se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable urbanística, previa audiencia al interesado.

3. Posteriormente, se comprobará la conformidad de la actuación declarada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

4. En caso de que la actuación urbanística sea conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable, resultará en la emisión del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación.

5. De apreciarse incumplimientos o deficiencias no esenciales, se procederá a requerir su subsanación por el mismo plazo y con los mismos efectos a los indicados en el apartado segundo del presente artículo en caso de que no se atendiera.

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

6. 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, a la salubridad o al medio ambiente que generan un grave riesgo, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, y el cese de los efectos de la declaración responsable sin perjuicio de



las responsabilidades que correspondan. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable urbanística con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año.

Dicha imposibilidad se declarará, en todo caso, cuando las actuaciones urbanísticas produzcan incomodidades, entendiéndose por tales las que generen ruidos, humos, gases, u olores; alteren las condiciones normales de seguridad, salubridad e higiene del medio ambiente ocasionando daños o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Asimismo, cuando haya existido reiteración en la presentación de declaraciones que hayan sido declaradas ineficaces, se podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable urbanística con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año. Para aplicar esta limitación se valorará motivadamente la reiteración o reincidencia en el incumplimiento que dé lugar a la declaración de ineficacia.

7. En el caso de que un expediente iniciado mediante declaración responsable urbanística debiera tramitarse por el procedimiento de licencia urbanística, se requerirá al interesado para que proceda a su solicitud indicándole la obligación de no comenzar o paralizar la actuación solicitada en tanto en cuanto no la obtenga, declarando ineficaz la declaración responsable presentada.

### ***Artículo 24. Comprobación material de la declaración responsable urbanística.***

1. Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras. Sin perjuicio de que, en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan ejercer sobre las actuaciones declaradas, las potestades de inspección y comprobación urbanística previstas por la legislación, en cualquier caso, se realizará la comprobación material de la ejecución de las obras y de la implantación o modificación de las actividades sujetas a



declaración responsable urbanística, en los plazos establecidos en la normativa sectorial que resulte de aplicación en los siguientes casos:

- a) Aquellos que precisen acto de conformidad para su inscripción registral, como el caso de la obra nueva.
- b) Las obras que supongan ampliaciones que alteren los parámetros urbanísticos previos del edificio como la edificabilidad, la ocupación, los retranqueos, la altura de la edificación o el número de plantas.
- c) Las que supongan un cambio de uso.
- d) Establecimientos con superficies superiores a 200 m<sup>2</sup>.
- e) Actividades con ocupación máxima prevista superior a 100 personas.
- f) Actividades con equipos de reproducción sonora.
- g) Actividades sometidas a algún procedimiento de evaluación ambiental.

2. El resultado de la comprobación de la actuación se documentará en el correspondiente acta o informe técnico, en su caso, que podrá ser:

- a) Favorable: cuando la actuación urbanística sea conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable.
- b) Condicionada: cuando se aprecie la necesidad de subsanar incumplimientos o deficiencias no esenciales, que no impidan la realización de la actuación en los términos de la declaración responsable urbanística. Si el interesado procediera a la subsanación de las deficiencias se actuará según lo previsto en la letra a), pero si por el contrario no procediera a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución en los términos previstos en la letra c).



c) Desfavorable: cuando existan incumplimientos o deficiencias esenciales. En estos casos se dictará resolución que declare la ineficacia de la declaración responsable urbanística.

3. En los casos de actuaciones declaradas que tras su finalización deban ser comunicadas al Ayuntamiento acompañada de la documentación prevista en los modelos normalizados que se aprueben en desarrollo de la presente Ordenanza según el tipo de actuación de que se trate, el titular de la declaración responsable urbanística deberá hacerlo en un plazo máximo de quince días.

4. En el caso de declaraciones responsables urbanísticas relativas a actuaciones urbanísticas sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se regirá por lo previsto en los apartados anteriores con las siguientes especialidades:

a) Cuando se pretenda tanto la instalación como la puesta en funcionamiento de la actividad a través de declaración responsable urbanística, su presentación habilitará para la ejecución de obras ligadas al acondicionamiento del local y al ejercicio de la actividad con carácter provisional hasta la comunicación al Ayuntamiento, en el plazo máximo de quince días, desde su terminación que deberá acompañarse de la documentación prevista en los modelos normalizados que se aprueben en desarrollo de la presente Ordenanza.

b) Una vez comunicada la finalización de la actuación urbanística junto con la documentación referida en los modelos normalizados aprobados según el tipo de actuación urbanística pretendida, se efectuará, en el plazo máximo de un mes, una visita de inspección municipal, de la cual se emitirá acta favorable, condicionada o desfavorable.



### **Capítulo III**

#### **Régimen de fuera de ordenación**

##### ***Artículo 25. Régimen de fuera de ordenación.***

1. Se considera que las edificaciones, construcciones e instalaciones están total o parcialmente en situación de fuera de ordenación, cuando habiendo sido erigidas con anterioridad a la aprobación del plan general vigente, resulten total o parcialmente incompatibles con la nueva regulación contemplada en el mismo; así como cuando hayan sido ejecutadas total o parcialmente vulnerando la normativa urbanística y haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. A estos efectos, son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.
3. De conformidad con la legislación urbanística, se distinguen dos tipos de situación de fuera de ordenación: total o parcial.
4. Se considera que una construcción, instalación o edificación está en situación de fuera de ordenación parcial cuando incumplan cualquier parámetro urbanístico que no implique que la construcción, instalación o edificación sea completamente incompatible con la ordenación urbanística vigente.
5. Los títulos habilitantes urbanísticos para la realización de actuaciones sobre edificios, construcciones o instalaciones, total o parcialmente, fuera de ordenación describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción urbanística prescrita, y que en todo caso tendrá como condición su inscripción en el Registro de la Propiedad



a solicitud del titular registral, o, en su defecto, previa su audiencia, a requerimiento del Ayuntamiento.

6. La solicitud de la certificación expedida por el Ayuntamiento, necesaria a tal efecto se deberá acompañar de documento suscrito por técnico competente en el que se recoja la realidad física existente, con acreditación del cumplimiento, en su caso, de los parámetros urbanísticos de aplicación o, donde proceda, de las partes de las edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilable, debiéndose abonar previamente la tasa correspondiente.

### ***Artículo 26. Actuaciones permitidas en edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.***

1. En los edificios o instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad o aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación.

Podrán solicitarse obras de ampliación y mejora de las edificaciones siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura de la nueva Ordenanza con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
- Que las reformas y ampliaciones que se pretendan realizar respeten en todo momento las Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.



- Que con la actuación no se aumente las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
- Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
- Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
- Que en la solicitud de licencia de ampliación o mejora se renuncie expresamente a cualquier derecho futuro que, en cuanto al valor del inmueble, pueda representar la ampliación o mejora del mismo.



## **Capítulo IV**

### **Entidades privadas colaboradoras urbanísticas**

#### ***Artículo 27. Intervención de las entidades privadas colaboradoras en materia urbanística.***

1. El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón habilita a las entidades privadas colaboradoras urbanísticas autorizadas e inscritas en el Registro correspondiente de la Comunidad de Madrid al ejercicio de las funciones relativas a la intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas y de verificación e inspección de los actos de uso del suelo o subsuelo y edificación salvo en los casos previstos en el artículo siguiente.
2. Para el ejercicio de las funciones indicadas en el apartado anterior, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento o bien acudir voluntariamente a la colaboración privada de estas entidades.
3. Los certificados, actas o informes emitidos por las entidades privadas colaboradoras serán asumidos por el Ayuntamiento e incorporados al expediente administrativo, sin perjuicio de la oposición motivada debidamente expresada por el Ayuntamiento.
4. En caso de que la entidad colaboradora emita certificado de conformidad favorable, será preciso el visto bueno por parte de los servicios técnicos municipales. En el caso de certificados desfavorables, para la resolución correspondiente, será preciso la ratificación o rectificación por los servicios técnicos municipales.



5. En cualquier momento de la tramitación, los servicios técnicos municipales podrán emitir un informe técnico y/o jurídico motivado, que prevalecerá sobre los certificados favorables emitidos por las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

***Artículo 28. Ámbito de actuación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.***

En los términos de la presente Ordenanza y sin perjuicio de la contratación pública por parte del Ayuntamiento para la prestación de los servicios correspondientes, las entidades privadas colaboradoras urbanísticas podrán ejercer sus funciones en cualquier actuación, salvo en las siguientes:

- a) En actuaciones que requieran licencias urbanísticas provisionales.
- b) En actuaciones sobre edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación que requieran licencia urbanística.
- c) En actuaciones que se realicen sobre el dominio público.
- d) En los estudios de viabilidad desarrolladas en las llamadas áreas de interés ambiental, en la franja adyacente a la actual M-506 y en determinados supuestos previsto en las normas y en algunas de las ordenanzas de suelo urbano.

***Artículo 29. Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.***

El régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas será el fijado en la normativa urbanística autonómica. En ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, inspección y control, propia de los servicios técnicos municipales.



## **Capítulo V**

### **Consideraciones comunes de los títulos habilitantes**

#### ***Artículo. 30. Coordinación de actuaciones.***

1. Se tramitará conjuntamente la licencia urbanística o declaración responsable urbanística de actos de uso del suelo, construcción o/y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local, teniendo en cualquier caso presente las posibles afecciones ambientales a que pueda estar afecta la actuación.
2. La obtención del título habilitante constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

#### ***Artículo 31. Programa de autorizaciones por partes autónomas.***

1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento de licencia urbanística, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra.
2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la obtención de licencia urbanística definitiva, que podrá también ser parcial siempre que quede suficientemente acreditado el carácter autónomo de las obras y con las condiciones que se establezcan en el procedimiento.



3. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de estas.
4. Junto con la solicitud del título habilitante tanto si se trata de licencia urbanística o declaración responsable urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o en cualquier momento en el seno del procedimiento se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado.
5. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización.

***Artículo 32. Licencia urbanística para obra principal condicionada a la aprobación de proyectos parciales. Autorizaciones parciales de funcionamiento.***

1. Cuando con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse el título habilitante correspondiente a las obras principales, condicionada a la aprobación de los proyectos o documentos parciales, que deberá obtenerse previamente a la presentación de la declaración responsable urbanística de primera ocupación.
2. Se podrán conceder autorizaciones parciales de funcionamiento, siempre que quede acreditado que la parte a la que se refieren es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la actuación en la que se integra.

***Artículo. 33. Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.***

Aquellas actuaciones que requieran, además del título habilitante urbanístico, la concesión de otras autorizaciones o permisos municipales que se encuentren



vinculadas a aquella y cuya concesión esté atribuida a la misma autoridad, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento.

La documentación adjunta a la solicitud o declaración responsable urbanística incluirá la requerida para las licencias urbanísticas o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias urbanísticas o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el título habilitante que se expida.

### ***Artículo 34. Actuaciones promovidas por particulares en dominio público.***

1. Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal requerirán autorización o concesión demanial, sin perjuicio de la correspondiente licencia urbanística.
2. Las actuaciones que se puedan tramitar con declaración responsable urbanística y que se realicen sobre el dominio público requerirán, con carácter previo a su presentación, haber obtenido la autorización o concesión demanial. En estos casos, se verificará que dichas autorizaciones se han obtenido a nombre del mismo titular, con indicación de los datos necesarios para su identificación.
3. Cuando la ocupación del dominio público municipal se produzca con medios auxiliares que sean necesarios para la ejecución de la actuación urbanística principal, la autorización o concesión demanial podrá ser solicitada simultáneamente a la licencia urbanística o declaración responsable urbanística sin que pueda realizarse la ocupación efectiva hasta la obtención de la autorización o concesión demanial.



**Artículo. 35. Transmisión de los títulos habilitante.**

1. Los títulos urbanísticos habilitantes serán transmisibles, salvo en el caso de licencias urbanísticas que conlleven la utilización de dominio público en cuyo caso habrá de estarse a las condiciones de la autorización demanial.
2. Esta transmisión deberá comunicarse al Ayuntamiento mediante comunicación previa, sin lo cual quedarán el anterior y el nuevo titular sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por el título habilitante. A dicha comunicación previa deberá aportarse documentación acreditativa de la transmisión.
3. Los deberes y obligaciones urbanísticos que recaigan sobre el propietario, sobre 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.
4. El cambio de titularidad se producirá mediante la presentación de la comunicación previa por el interesado en impreso normalizado al efecto en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada de la documentación pormenorizada en el modelo normalizado probado. La comunicación del cambio de titularidad sólo será válida si se acompaña de los documentos exigibles.
5. La transmisión del título habilitante urbanístico que afecte a actuaciones en bienes de dominio público se regirá por lo establecido en su normativa específica y en las prescripciones que fije la autorización o concesión demanial en su caso.
6. Los cambios de titularidad que afecten a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental de acuerdo con la normativa vigente, deberán ser obligatoriamente comunicados al órgano medioambiental en la forma y condiciones previstas en la legislación sectorial aplicable cuestión que debe de quedar acreditada en el trámite de transmisión de la licencia urbanística.



***Artículo 36. Modificaciones de la actuación urbanística tras la obtención de título habilitante.***

1. Durante la realización de las obras o la implantación de los usos y/o actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia urbanística o presentar declaración responsable urbanística complementaria, con carácter previo, cuando las variaciones que se hayan producido alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente las mismas.
2. Se entenderá que son modificaciones sustanciales las siguientes: cambios de uso, las que afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos, y la posibilidad de afección al dominio público.
3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación del título habilitante.
4. La licencia urbanística que se conceda o declaración responsable urbanística complementaria, en su caso, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título habilitante que se modifica.
5. Cuando los cambios introducidos durante la ejecución de las obras no impliquen la necesidad de modificar la licencia urbanística concedida inicialmente, se contemplarán en la declaración responsable urbanística de primera ocupación y/o funcionamiento.

***Artículo 37. Vigencia de los títulos habilitantes.***

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, plazo que se computará a partir de la notificación de la



concesión de la licencia urbanística, aunque ésta se haya concedido con la presentación de proyecto básico.

2. En el caso de que la licencia urbanística haya sido concedida y no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos serán de un año para comenzar las obras y tres años para terminarlas, contados desde la fecha de notificación de concesión de la licencia urbanística.

3. 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 completa.

4. Los plazos establecidos en los títulos habilitantes podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellos.

En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado, siempre que el título habilitante sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de dicha prórroga.

5. Los títulos habilitantes de 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.

### ***Artículo 38. Caducidad de los títulos habilitantes.***

1. La caducidad de los títulos habilitantes urbanísticos podrá ser declarada de oficio o a instancia de parte.



2. El Órgano Municipal competente para conceder la licencia urbanística o ante el que se deba tramitar la declaración responsable urbanística podrá declarar la caducidad, previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de inicio referido en el artículo anterior.

b) Cuando no se hubiera terminado la ejecución de las actuaciones amparadas por el título habilitante correspondiente en el plazo de ejecución referido en el artículo anterior.

3. 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. No obstante, se podrá realizar trabajos de seguridad y mantenimiento de lo ejecutado, de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.



## Capítulo VI

### Licencia urbanística para actividades temporales

#### ***Artículo 39. Licencia urbanística para actividades temporales.***

1. Se podrá autorizar el desarrollo de actividades temporales tanto en locales y establecimientos con licencia urbanística o declaración responsable urbanística para el ejercicio de una actividad, como en recintos o espacios abiertos, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.

La actividad temporal cesará transcurrido el plazo autorizado para la misma y en todo caso cuando así lo ordene la Administración, sin derecho a indemnización.

2. Solo serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable y no desvirtúen las condiciones exigidas por el planeamiento, ni las de seguridad, accesibilidad, salubridad y protección del medio ambiente de la actividad del local o establecimiento.

3. Será requisito indispensable para el desarrollo de la actividad temporal que el organizador de la actividad acredite tener concertado un contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio de la instalación y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros derivados de las condiciones y servicios de las instalaciones y estructuras, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en la misma.

4. En el caso de que la actividad temporal que se pretende implantar esté incluida en el ámbito de la legislación autonómica de espectáculos públicos y actividades recreativas, se ajustará a lo establecido en la misma.



Para admitir la solicitud a trámite la documentación a presentar por el interesado deberá estar completa en un plazo no inferior a un mes antes de la fecha de inicio de la actividad temporal. Si los incumplimientos en los que incurriese el solicitante no fueran subsanables, se procederá a la denegación de la licencia urbanística solicitada.

5. Cuando el desarrollo de la actividad temporal se pretenda realizar en terrenos de titularidad pública, se estará a lo dispuesto en las prescripciones que fije la autorización o concesión demanial en su caso concedida y en su normativa específica.

6. Las actividades temporales en espacios privados no podrán tener una duración superior a seis meses.

7. Las reglas previstas en este artículo no se aplicarán a los espectáculos extraordinarios regulados en la legislación autonómica.



### TÍTULO III

#### Disposiciones en materia de disciplina urbanística

***Artículo 40. Potestad de inspección y comprobación en materia urbanística.***

1. La potestad de inspección y comprobación en materia urbanística se regirán por lo dispuesto en la normativa en materia de suelo, en la de espectáculos públicos y actividades recreativas, en la de control ambiental y en el resto de normativa sectorial vigente que resulte de aplicación.
2. Los servicios técnicos municipales realizarán, en cualquier momento, las inspecciones que se consideren necesarias en relación con los actos de construcción y edificación, ejecutados o en curso de ejecución, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades, o cualquier otro uso del suelo, en el ejercicio de las competencias atribuidas por la legislación vigente y la presente Ordenanza, sin perjuicio de que pueda exigirse la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de cualquier extremo basado en la normativa de aplicación.
3. Las inspecciones que se consideren necesarias por los órganos municipales competentes se llevarán a cabo de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.
4. En los casos en que la inspección se lleve a cabo para verificar lo manifestado en denuncia de particular, se podrá requerir al denunciante para que amplíe o concrete su contenido.

Cuando los hechos denunciados no sean constitutivos de incumplimiento urbanístico, sean infundados o la denuncia sea ininteligible, se procederá a su archivo, comunicándose esta circunstancia al denunciante.



***Artículo 41. Restablecimiento de la legalidad urbanística.***

Las medidas de protección de la legalidad urbanística sobre construcciones, edificaciones, instalaciones implantación, desarrollo o modificación de actividades, o cualquier otro uso del suelo, ejecutados o en curso de ejecución, sin licencia urbanística, declaración responsable urbanística u orden de ejecución o sin ajustarse a los mismos serán las previstas en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

***Artículo 42. Infracciones y sanciones urbanísticas.***

Las medidas de restablecimiento de la legalidad son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por la comisión de infracciones tipificadas en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas en la de control ambiental y en el resto de normativa sectorial vigente que resulte de aplicación.



## **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

### *Modelos de documentos*

1. Se establecerán, por el órgano competente, modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística y de declaración responsable urbanística con indicación en ellos de la documentación legalmente exigible que deberán acompañarse para la obtención de los títulos habilitantes urbanísticos. Tales modelos estarán disponibles en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento y a disposición de los ciudadanos.
2. Se faculta al órgano competente en la resolución del procedimiento de los títulos habilitantes para la aprobación y modificación de cuantos modelos normalizados requiera el desarrollo de esta Ordenanza.



## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

### *Procedimientos en tramitación a la entrada en vigor de la Ordenanza*

Todos los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza podrán adaptarse a los procedimientos previstos en esta, siempre que así lo solicite el interesado y conste aportada la documentación preceptiva para el procedimiento de que se trate.



## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

### *Derogación normativa*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

Ordenanza General para la Tramitación de Licencias de Obra Menor por el procedimiento de acto comunicado, aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento de Pleno 24 de octubre de 2011 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 28, de 2 de febrero de 2012).

Ordenanza de implantación de actividades, aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento de Pleno 30 de octubre de 2015 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 105, de 4 de mayo de 2016).



## **DISPOSICIONES FINALES**

### *Primera. Facultad de interpretación y dirección.*

Se faculta al órgano competente para la concesión de las licencias urbanísticas para que previos los informes técnicos que considere oportunos pueda interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la Ordenanza a la hora de dictar las correspondiente Resoluciones y para dictar las Instrucciones necesarias para disponer el homogéneo y adecuado cumplimiento de la misma que vincularán internamente a las unidades del órgano competente.

### *Segunda. Administración electrónica.*

Se garantizarán por el órgano competente los derechos de los ciudadanos a relacionarse de manera electrónica con la administración de conformidad con la legislación de vigente.

### *Tercera. Entrada en vigor.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el 65.2 del mismo texto legal, la presente Ordenanza entrará en vigor transcurridos quince días hábiles desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.



## **ANEXO I**

### **ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA**

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 formen 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 al artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, requieran proyecto técnico de obras de edificación.

Es decir:

- (i) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones 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.
- (ii) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- (iii) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter



ambiental o histórico- artístico, así como obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Se exceptúan los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo regulados en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en 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 los 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 el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



**ANEXO II**

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE URBANÍSTICA (A EFECTOS MERAMENTE ENUNCIATIVOS, NO EXHAUSTIVOS)**

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid 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. Se entenderán como edificaciones de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnicas aquellas, que además de cumplir con los requisitos enumerados anteriormente, no superen los 25 m<sup>2</sup>.
- 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) Obras exteriores en edificios, tales como, la sustitución del material de revestimiento de la fachada, sustitución del material de acabado de las cubiertas, colocación de canalones y sustitución de carpinterías existentes, siempre que dichas actuaciones no se realicen en edificaciones con algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, en cuyo caso requerirán de licencia.



- d) 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, incluido el funcionamiento de las actividades referidas en el apartado siguiente.
- e) Piscinas en parcelas calificadas con el uso de residencial unifamiliar o bifamiliar.
- f) Instalación de grúas provisionales para la ejecución de obras.
- g) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- h) Instalación de pérgolas con cubierta permeable.
- i) Instalaciones de juegos de niños y pistas deportivas, siempre que sean descubiertas.
- j) Instalación de andamiaje, apeos, maquinaria o similares.
- k) Instalación individual de aire acondicionado, siempre que no se realice en edificaciones con algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, en cuyo caso requerirá de licencia.
- l) Inicio de obras una vez obtenida la licencia urbanística con proyecto básico.
- m) 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.
- n) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- o) 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.



- p) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- q) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- r) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- s) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad, entendiéndose por tales aquellas cuya superficie no exceda de 25 m<sup>2</sup>.
- t) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- u) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.
- v) La instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables para autoconsumo tales como placas solares fotovoltaicas o térmicas, y otras instalaciones exteriores salvo que dichas instalaciones afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o un área de con protección medioambiental.
- w) La instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental.
- x) Implantación y funcionamiento sometidas a la Ley 17/1997, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid.



### **ANEXO III**

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

- 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 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, 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.

En particular se considerarán a estos efectos actuaciones análogas a las anteriores las provisionales de apuntalamiento en situaciones de peligro inminente y grave para la integridad física de las personas o para el patrimonio.



## **ANEXO IV**

### **REGLAS DE CÁLCULO DE LA CUANTÍA DE LA GARANTÍA A CONSTITUIR DEL ARTÍCULO 4 DE LA ORDENANZA**

La cuantía de la garantía o fianza establecida para garantizar el acabado del firme de la calzada, reposición del acerado y servicios públicos, se calculará de conformidad con los siguientes criterios:

La garantía deberá depositarse por cualquier persona que tenga relación directa con la obra a la que se refiere el expediente en tramitación, ya sea promotor, contratista, subcontratista o técnico firmante del proyecto.

#### **Cuantía**

Elementos lineales (ej. zanjas): 50 euros/metro lineal.

Elementos superficiales (ej. vados, ocupaciones vía pública, cambios de alcorques): 50 euros/m<sup>2</sup>.

Importe mínimo de la garantía: 2% del presupuesto de ejecución material de la obra y, en todo caso, 300 euros.

El Técnico informante de la licencia podrá establecer cuantías diferentes a las anteriores, atendiendo a las características de la obra y ubicación de la misma por considerarlas más adecuadas.

La tramitación de la devolución se realizará según el art. 12 de la ordenanza general de obras, servicios e instalaciones en las vías públicas y espacios públicos municipales.

La cuantía de la garantía a establecer en concepto de Medida Compensatoria por la tala de arbolado se calculará de conformidad con los siguientes criterios:



- Cuando resulte de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, la Medida Compensatoria será la que se derive del cumplimiento de lo recogido en su artículo 2, apartado 3.
- Cuando resulte de aplicación la Ordenanza de Protección, Conservación y Mejora del Arbolado Urbano de Villaviciosa de Odón.

Para el caso de materializar la medida compensatoria por medio de plantación de arbolado equivalente en terrenos propiedad del solicitante, al efecto de garantizar la correcta ejecución y conservación de la nueva plantación para su arraigo, se establecerá una cuantía en concepto de garantía igual al valor de los costes de reposición calculados para el arbolado sometido a tala.

