

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

35

BATRES

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Finalizado el plazo de exposición pública del acuerdo del Ayuntamiento de 12 de diciembre de 2019, de aprobación de la ordenanza municipal reguladora de la autorización de la ejecución de obras mediante actos comunicados en el municipio de Batres, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 307, de 27 de diciembre de 2019, sin que contra dicho acuerdo se haya presentado alegaciones durante el período de exposición pública, el mismo queda elevado a definitivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, procediendo a la publicación íntegra de su texto para su general conocimiento en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ORDENANZA REGULADORA DE LA AUTORIZACIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS POR ACTOS COMUNICADOS EN EL MUNICIPIO DE BATRES

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Competencia.*—1. Esta ordenanza se aprueba en ejercicio de la potestad normativa reconocida a los municipios por el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y de la competencia en materia de disciplina urbanística otorgada a los municipios por el artículo 25.2.a) de la citada Ley 7/1985, y de acuerdo con el artículo 153 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Objeto de la ordenanza.*—1. El objeto de esta ordenanza es regular la tramitación de las autorizaciones para la ejecución de obras mediante actos comunicados.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, este procedimiento supone que no existe intervención administrativa previa a la ejecución de las obras, sino que la actuación administrativa se deriva a un momento posterior.

Art. 3. *Actuaciones sujetas a la presentación de comunicación previa.*—1. Estarán sujetas al régimen de comunicación previa las actuaciones urbanísticas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que se desarrollen en construcciones, o partes de estas, previamente acondicionadas, que no modifiquen los parámetros urbanísticos existentes definidos en la ordenanza de aplicación, no supongan alteración de la configuración estructural ni arquitectónica o de la envolvente exterior de la construcción, ni afecten a edificios o zonas con algún tipo de protección o en situación urbanística de fuera de ordenación.

2. A título enunciativo, podrán legitimarse mediante comunicación previa las obras y actuaciones descritas en el anexo I de esta ordenanza.

3. A propuesta de los servicios técnicos municipales, el Pleno de la Corporación podrá modificar la relación de actuaciones sujetas al procedimiento de actos comunicados.

Art. 4. *Exclusiones.*—Quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta ordenanza las actuaciones en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Todas aquellas obras que requieran Proyecto Técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y entre otras las obras de edificación de nueva construcción, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, así como las obras que tengan el carácter de intervención total de edificios, elementos o espacios catalogados, o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- b) Obras que a pesar de no requerir Proyecto Técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no estén incluidas en el anexo I.
- c) Obras cuyo presupuesto sea superior a treinta mil euros (30.000 euros).
- d) Obras para cuya ejecución sea preceptiva la autorización de otras Administraciones Públicas, salvo que la solicitud venga acompañada de dicha autorización.

- e) Obras en las que la actuación revista una complejidad especial que requiera un análisis detenido para su correcta valoración, o sobre las que el planeamiento exija documentación adicional a la recogida en esta ordenanza.
- f) Obras privadas que se pretendan desarrollar en espacio libre público.
- g) Las obras que se realicen en locales dedicados a actividades incluidas en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- h) Actuaciones en edificaciones, instalaciones o locales que se encuentren en situación de fuera de ordenación.
- i) Actuaciones que tengan por finalidad el cambio del uso global de un edificio, o de parte del mismo, o la modificación del número de viviendas o locales.
- j) En general, cualquier actuación que suponga la alteración de los parámetros urbanísticos básicos: edificabilidad, ocupación y uso.
- k) La instalación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

Art. 5. *Deber de colaboración.*—1. Los ciudadanos están obligados a colaborar con la Administración en la labor de comprobación de las obras ejecutadas al amparo de la comunicación previa, en los términos del artículo 18 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. Para ello deberán facilitar el acceso del personal del Ayuntamiento a las viviendas, locales, fincas o edificios en los que se hayan ejecutado las obras comunicadas durante su ejecución o una vez finalizadas las mismas.

3. La negativa, obstaculización, dilación, demora o las actuaciones que de manera individual o acumulada supongan una traba injustificada a la labor de comprobación dará lugar a la exigencia de responsabilidad en los términos establecidos en esta ordenanza.

4. Los interesados estarán obligados a conservar las facturas, albaranes, presupuestos, memorias técnicas y demás documentación derivada de la ejecución de las obras comunicadas, hasta que finalice la labor de comprobación de las mismas por parte de la Administración.

Art. 6. *Obras asociadas al ejercicio de actividades.*—Cuando las obras objeto de la comunicación previa estén asociadas al ejercicio de actividades, sea para su comienzo o para la modificación de las condiciones en que se ejercen aquéllas, su régimen será el siguiente:

- a) Si el comienzo o modificación de la actividad no estuviera sujeta a intervención previa administrativa mediante licencia, la comunicación de las obras se hará conjuntamente con la declaración responsable de inicio de la actividad de que se trate y la ejecución de las obras se entenderá legitimada al mismo tiempo que el desarrollo de la actividad.
- b) Si el comienzo o modificación de la actividad estuviera sujeta a intervención previa administrativa mediante licencia, no se entenderá legitimada la ejecución de las obras hasta que se disponga de la licencia que legitime el ejercicio de la actividad.

Capítulo II

Procedimiento para la ejecución de actuaciones comunicadas

Art. 7. *Contenido de la comunicación.*—La comunicación de la ejecución de las obras se hará en el impreso normalizado e inserto en la página web municipal, suscrito por el promotor de las obras, que deberá contener los datos generales propios de toda solicitud y en particular los siguientes:

- a) Descripción detallada de la obra a realizar.
- b) Presupuesto de ejecución material de las obras firmado por el promotor de la obra y el contratista.
- c) Datos de identificación y domicilio del promotor.
- d) Datos completos del inmueble donde se realizará la obra.
- e) Estimación del tipo, volumen, destino e importe de los residuos generados.
- f) Indicación expresa de la necesidad de instalación de un contenedor en la vía pública.
- g) Declaración responsable de que la obra solicitada no se haya incluida en ninguno de los supuestos de exclusión contenidos en el artículo 3 de esta ordenanza.

Art. 8. *Documentos a presentar con la comunicación.*—Con la comunicación previa deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Justificante de abono de la tasa por licencia de obra menor o la tasa que pudiera establecerse en el futuro, en su caso, específicamente, para para la ejecución de obras por actos comunicados. Igualmente deberá presentarse el justificante del abono del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- b) Justificante de la constitución de fianza de gestión de residuos de la construcción y demolición.
- c) Si fuera el caso, justificante del pago de la autoliquidación de la tasa por ocupación de vía pública.
- d) Una declaración responsable suscrita por el promotor de las obras y/o, en su caso, por técnico facultativo habilitado, de que las obras se ajustan a las normas urbanísticas y de edificación.
- e) La calificación urbanística que legitime dichas obras, cuando la normativa urbanística la exija.

Art. 9. *Efectos de la presentación de la comunicación.*—1. La presentación de la comunicación previa con los datos y los documentos indicados en los artículos anteriores tendrá como efecto la autorización para ejecutar las actuaciones a las que se refiere, que podrán comenzar a ejecutarse desde el momento de su presentación.

2. La presentación de la comunicación omitiendo alguno de los datos necesarios, enumerados en el artículo 7 o sin acompañar alguno de los documentos enumerados en el artículo anterior, no producirá los efectos descritos en el apartado anterior.

En este caso, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que complete la comunicación o aporte los documentos que falten, advirtiéndole de que la comunicación previa no surtirá efectos hasta que se complete en los términos que se le hayan indicado, por lo que no podrá comenzar la ejecución de las obras o deberá suspender las que estuviere realizando. En la misma comunicación se advertirá al interesado de que la falta de atención al requerimiento en el plazo de diez días se le tendrá por desistido de la comunicación previa.

3. La legitimación de las actuaciones incluidas en la comunicación previa queda sujeta a la posterior comprobación de las mismas por parte de la Administración, y a la constatación de que las actuaciones efectivamente realizadas se corresponden con las declaradas.

4. En todo caso, la legitimación de las obras comunicadas no afecta a las cuestiones de propiedad que puedan existir, y a los eventuales derechos de terceros, ya que solo produce efectos entre la Administración y el sujeto a que se refieran, y no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas.

Art. 10. *Examen de la comunicación.*—1. Si del examen de la comunicación se desprende que las obras a las que se refiere están excluidas del ámbito de aplicación de esta ordenanza o bien pueden no ser conformes con las normas urbanísticas, se declarará la ineficacia de los efectos legitimadores de la comunicación realizada y por tanto se tendrán las obras como ejecutadas sin título legitimador, con las consecuencias previstas para ello en la normativa urbanística.

2. Si las obras comunicadas estuviesen comprendidas dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza y por su descripción fuesen conformes con las normas urbanísticas, se dispondrá la comprobación de las mismas en los términos establecidos en el artículo siguiente.

Art. 11. *Comprobación de las obras ejecutadas.*—1. Presentada la comunicación previa, o subsanada esta en los términos establecidos en el artículo anterior, los servicios técnicos municipales realizarán una visita para comprobar que las obras ejecutadas o en ejecución se corresponden con las descritas en la comunicación previa.

2. Se comunicará al interesado el día y hora para la realización de la labor de comprobación, con una antelación mínima de tres días.

3. El interesado deberá colaborar para la realización de la visita de comprobación, facilitando el acceso de los técnicos municipales y poniendo a su disposición los documentos relacionados con la ejecución de las obras.

Art. 12. *Resultado de la comprobación.*—1. Si de la comprobación resulta que los datos contenidos en la comunicación presentada en el Ayuntamiento son ciertos y que las obras se corresponden con las descritas en aquella, se extenderá acta que dejará constancia de ello, quedando legitimadas plenamente las obras ejecutadas.

El acta de comprobación con el resultado de conformidad y sin objeciones ni observaciones tendrá los efectos legitimadores propios de una licencia.

2. Si durante la comprobación se advierten divergencias entre lo manifestado en la comunicación y el contenido de los documentos presentados con ella y la realidad que se observa, o el incumplimiento de las normas urbanísticas, se podrá adoptar alguna de las siguientes medidas:

- a) Si las irregularidades observadas afectasen a requisitos o aspectos esenciales de las obras, se ordenará como medida provisional la inmediata suspensión de las mismas, dando cuenta de la medida al órgano administrativo con competencia en la materia para que confirme o revoque la orden.
- b) Si las irregularidades observadas no afectasen a aspectos esenciales de las obras, de manera que a criterio de los técnicos municipales puedan seguir ejecutándose aquellas, se requerirá al interesado para que subsane las irregularidades en el plazo que se le conceda, con el apercibimiento de que de no atender a dicho requerimiento de manera efectiva y completa en el plazo indicado se ordenará la suspensión de las obras.

Las medidas descritas anteriormente son independientes de las responsabilidades civiles o administrativas en que hubiera incurrido el interesado.

3. La constatación de actuaciones contrarias a la normativa o el planeamiento urbanístico, así como la realización de obras distintas de las declaradas, dará lugar a la incoación de los procedimientos previstos en las normas para el restablecimiento de la legalidad urbanística y para la sanción de las conductas infractoras que se hubiesen cometido.

4. A los efectos previstos en este artículo se entenderán esenciales aquellas omisiones, inexactitudes o falsedades que puedan poner en peligro la integridad de personas o bienes, por afectar a la seguridad o salubridad de las instalaciones, que puedan dañar o menoscabar el patrimonio histórico artístico o que afecten al dominio público.

Art. 13. *Condiciones generales para las actuaciones legitimadas por actos comunicados.*—Se establecen las siguientes condiciones generales para todas las actuaciones comunicadas:

- a) Solo amparan las obras descritas en la memoria. Si se ejecutasen otras actuaciones que no sean expresamente contempladas, se deberá modificar la comunicación previa o solicitar su autorización.
- b) El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la comunicación presentada en el Ayuntamiento, y facilitar el acceso a la zona a los empleados municipales para la comprobación de las actuaciones realizadas.
- c) Deberán cumplirse las disposiciones en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo.
- d) Las comunicaciones previas no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones comunicadas.
- e) Las autorizaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación.
- f) Cualquier modificación durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar al Ayuntamiento acompañando los documentos que sean necesarios.
- g) Quedará prohibido el acopio de materiales de construcción, herramientas, útiles o instrumentos en la vía pública, para lo cual deberá solicitarse la correspondiente autorización de ocupación del dominio público.

Art. 14. *Devolución de la fianza prestada para asegurar la gestión de residuos.*—Terminadas las obras, la fianza depositada para garantizar la correcta entrega de los residuos producidos por aquellas, podrá ser recuperada presentando la documentación que acredite la adecuada gestión de los residuos generados.

Capítulo III

Restablecimiento de la legalidad y régimen sancionador

Art. 15. *Reacción administrativa ante el incumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza.*—La ejecución de alguna de las actuaciones urbanísticas reguladas en esta ordenanza sin la cobertura formal de la comunicación previa, o contraviniendo las condicio-

nes de la presentada, dará lugar a la actuación administrativa que estará dirigida a los siguientes objetivos.

- a) El restablecimiento de la legalidad urbanística alterada.
- b) La sanción de las conductas constitutivas de infracción administrativa.

Todo ello conforme con las normas urbanísticas aplicables por razón de la materia.

Art. 16. Ejecución de obras sin comunicación previa o sin ajustarse al contenido de la misma.—Las obras ejecutadas sin haber presentado una comunicación previa o que no se ajusten a lo declarado en ella se entenderán realizadas sin título legitimador y serán sancionables de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para este tipo de actuaciones.

Art. 17. Obstaculización de la labor de comprobación.—La negativa, obstaculización, dilación, demora o las actuaciones que de manera individual o acumulada supongan una traba injustificada a la labor de comprobación serán consideradas como una obstrucción de la labor inspectora de la Administración, a los efectos previstos Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Referencias normativas.—Las referencias que contiene esta ordenanza a otras normas se entenderán hechas automáticamente a las normas que las modifiquen o sustituyan.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ordenanza.—Los procedimientos de actos comunicados iniciados antes de la entrada en vigor de esta ordenanza se tramitarán de acuerdo con la norma vigente en el momento de la presentación de la comunicación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango que contravengan lo dispuesto en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Entrada en vigor.—De conformidad con lo previsto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicados su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 del mismo texto legal.

ANEXO I

RELACIÓN DE ACTUACIONES SUJETAS A PROCEDIMIENTO

Se tramitarán mediante el procedimiento de comunicación previa, la ejecución de las siguientes actuaciones:

- a) Obras que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:
 - Los soportes publicitarios exteriores, que por sus características no precisen de documentación técnica.
 - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- b) Obras auxiliares de la construcción:
 - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
 - Realización de calicatas y sondeos para elaborar estudios geotécnicos.
 - Realización de trabajos de nivelación en parcelas que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
- Obras interiores de conservación, reforma o mantenimiento de carácter puntual y escasa entidad, realizadas sobre una única vivienda, local, nave, o zonas comunes de los edificios, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, que no supongan modificación sustancial de su distribución interior, ni afecten a la estructura o a las instalaciones comunes de la edificación.
 - Reparación de cubiertas y azoteas.
 - Limpieza, pintura y reparación de paramentos exteriores de edificios que no precisen la colocación de andamios, ni procedimientos de descuelgue vertical o estén incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.
 - Sustitución o colocación de carpinterías y persianas, sin modificación de las dimensiones de los huecos.
 - La implantación de elementos fijos en fachada como portadas, escaparates, rejas, cierres, muestras, toldos, banderines, etcétera.
- d) Obras en las parcelas:
- Limpieza de solares, desbroces, adecuación de terrenos, con variación de su altimetría en menos de 30 cm con respecto a la rasante inicial.
 - Ajardinamientos, obras de pavimentación y ordenación de espacios libres de parcela privada.
 - Apertura de zanjas o calas en terrenos interiores a la alineación oficial.

En Batres, a 9 de marzo de 2020.—El alcalde, Julio Marqués Barrios.

(03/8.348/20)

