

CONSIDERACIONES SOBRE LOS ACTOS SOMETIDOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE URBANÍSTICA. CRITERIOS DE APLICACIÓN

Consideraciones sobre el Artículo 155 de 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:

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 entiende por obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, aquellas que no necesitan reglamentariamente de la intervención de un técnico cualificado, correspondiendo a construcciones con uso residencial no vividero o permanente, sino auxiliar y/u ocasional, desvinculado del edificio principal (a salvo de pequeñas intervenciones en el mismo). Se asimilan por lo tanto a una nueva construcción de pequeñas dimensiones de una sola planta, que se hace equivalente a una altura máxima de cornisa de 3 m.
- A efectos prácticos, se asimilan al texto anterior las construcciones como: casetas de aperos, casetas de ventas, de obra o prefabricadas, inferiores a 10 m² construidos, además de barbacoas y pérgolas, inferiores a 30 m² construidos, así como toldos, carpas desmontables sin cerramiento lateral, etc., sin perjuicio del cumplimiento del retranqueo que corresponda según la Ordenanza particular de Zona donde se ubique, excepto autorización para una distancia inferior del titular correspondiente si así lo previera la Ordenanza particular de aplicación.
- Se incluyen las construcciones de garajes alineados a calle, no cubiertos o con cubrición asimilable a una pérgola (emparrado), independientes de la edificación principal (que debe estar ya construida), con un solo acceso rodado por calle, y que podrá contar con cerramientos laterales. Deberá respetar el retranqueo a linderos lateral y fondo según Ordenanza de Zona sin que se admita acuerdo entre colindantes para situar la construcción adosada al lindero a una distancia inferior.
- Se incluye la construcción de piscinas prefabricadas, no enterradas. El resto de los casos de construcción de piscinas se tramitarán como Actos sometidos a licencias urbanísticas.

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.

- Se entiende por variación esencial de la composición general exterior, aquella que supone una alteración manifiesta de la distribución y dimensión de los huecos y vuelos de la totalidad de una fachada o de todas las fachadas de un edificio, modificando su imagen urbana.
- La variación del conjunto estructural se entiende como la variación general del sistema constructivo, que implique un cambio de la estructura portante, incluida la cubierta, forjados, y/o de la cimentación, con repercusión directa sobre las condiciones de seguridad del edificio.

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.

- No obstante lo cual, estarán sometidas a la presentación de documentación pertinente, según se recoge en el formulario de solicitud de primera ocupación contenida en la web del Ayuntamiento de Algete (www.aytoalgete.com).

Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

- En el caso de la tramitación simultánea, en un documento técnico único, de una agrupación y posterior segregación a partir de la finca matriz resultante de aquella, la actuación se tramitará como Actos sometidos a licencias urbanísticas.
- Previo a la declaración de la agrupación y una vez comprobado la viabilidad urbanística de la misma, en caso de que las fincas matrices estén afectadas por alineación de linderos, deberá procederse a la reforma de alineaciones previa solicitud de la licencia de obras correspondiente.

Los cerramientos de parcelas, obras y solares.

- El procedimiento normal para efectuar un nuevo cerramiento será mediante la inclusión del mismo en el proyecto que se presente para la obtención de licencia urbanística para la construcción de una edificación de nueva planta.
- En el caso de solicitud de cerramientos en parcelas no edificadas, deberá justificarse que se ajustan a las alineaciones del planeamiento vigente si se trata de un cerramiento con carácter definitivo, para lo cual podrá solicitarse una Tira de Cuerdas a los SSTT municipales.
- Tanto si se trata de un cerramiento provisional o definitivo, el Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento el ajuste de los cerramientos realizados a las alineaciones vigentes sin derecho a indemnización.

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.

- Para las actuaciones sobre edificios catalogados situados en el casco antiguo de la ciudad y del edificio, fuera del mismo, que merecen protección y mejora de sus condiciones sanitarias, se atenderá a lo dispuesto en el Título VII. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

- Se instalarán en parcela privada, aplicándose la ordenanza de publicidad en vigor en el momento de la presentación de la declaración responsable.

Los cambios de uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio

- Para la aplicación de la normativa vigente en materia de usos y su compatibilidad con las Ordenanzas particulares, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título II. Regulación de Usos del P.G.O.U. de Algete.
- Cuando se solicite un cambio de uso en una parte de un edificio, por otro compatible con el uso característico, se considerará que no existe cambio de este último.
- Sin embargo, cuando el uso compatible solicitado se corresponda con la situación definida en las Normativas Urbanísticas del P.G.O.U. como "en edificios exclusivos", extendiendo dicho uso compatible a todas las plantas del edificio, y eliminando por lo tanto el uso característico, se entenderá que existe un cambio del mismo, debiendo obtenerse la autorización mediante licencia urbanística.

Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones

- Se entienden incluidas las instalaciones de grúas torre y automontantes que se instalen como medio auxiliar de obra y, en consecuencia, vinculadas a una licencia urbanística en vigor.
- No obstante, la instalación de estos requerirá de la documentación técnica necesaria firmada por técnico competente y visada en colegio profesional correspondiente, así como autorización para la ocupación de la vía pública en su caso.

La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad

- Se entiende por menor entidad, las construcciones consideradas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, tales como: casetas de aperos, casetas de ventas, de obra o prefabricadas, inferiores a 10 m² construidos, sin perjuicio del cumplimiento del retranqueo que corresponda según la Ordenanza particular de Zona donde se ubique, excepto autorización para una distancia inferior del titular correspondiente si así lo previera la Ordenanza particular de aplicación. Solo se admitirá la instalación de una caseta prefabricada por cada finca urbana.
- No será de aplicación a las casetas prefabricadas provisionales que se instalen en cumplimiento de las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción que se encuentren en vigor, y las de comercialización de la promoción vinculadas a licencia urbanística en vigor.

Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones

- Se consideran incluidos en estos trabajos los sondeos y catas propios de un estudio geotécnico.
- Cualquiera de los trabajos aquí incluidos no podrá afectar al arbolado urbano protegido de acuerdo con la legislación vigente sobre protección del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Se incluyen pozos y captaciones para extracción de agua y perforaciones para instalaciones geotérmicas, con independencia de la obtención de conformidad por parte de los organismos competentes. Su ubicación en la parcela se ajustará a las condiciones de retranqueo de la zona de ordenanza que le sea de aplicación.