ORDENANZA DE TRAMITACION DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

PREÁMBULO

El Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su redacción dada por la 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, mediante la presente Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución Española y su normativa de desarrollo, pretende establecer el régimen de concesión de licencia urbanística y declaración responsable en el municipio.

I. La actual Ordenanza municipal reguladora de la Intervención Administrativa en las Actividades Urbanísticas fue publicada en el BOCM el 15 de septiembre de 2012. Durante sus once años de vigencia, se han sucedido modificaciones normativas que hacen precisa la presente actualización.

II. La actual Ordenanza municipal reguladora de la Instalación y Apertura de Establecimientos Comerciales, Industriales y de Servicios de Galapagar fue publicada en el BOCM el 3 de diciembre de 2011 numero 287.

Como consecuencia de los nuevos medios de intervención que otorgaban mayor flexibilidad y simplificación introducidos principalmente a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y mediante la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, entre las que cabe destacar la modificación del artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, al objeto de someter los actos de control preventivo en el ámbito municipal a las prescripciones de la Directiva de Servicios 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el mercado interior.

En la Comunidad de Madrid, este proceso de transposición comenzó con la aprobación de Ley 1/2008, de 26 de junio de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid, así como de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Sin embargo, la modificación normativa más importante en este sentido fue la realizada con la aprobación de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de la Comunidad de Madrid de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en la que se recogen las modificaciones legislativas precisas para la adaptación de la normativa autonómica a la Directiva comunitaria. Dentro de este marco, la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid sustituyó la licencia urbanística por la declaración responsable del titular como habilitación para la ejecución de las obras necesarias para la implantación y ejercicio de cualquier actividad de las enumeradas en su anexo.

Si estas medidas de flexibilización habían avanzado en materia de actividades económicas y se habían realizado procedimientos más adecuados para este objeto, en la práctica administrativa se habría diferenciado del resto de actuaciones urbanísticas del uso del suelo y edificación. Para su adaptación a la legislación básica estatal y a la línea liberalizadora marcada por la Comunidad de Madrid, se aprobó inicialmente la Ley 1/2020 de 8 de octubre, por la que se ve modificada la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y la reactivación urbanística, y la 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, reconduciendo y homogeneizando la utilización de la intervención previa municipal. En esta norma se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones urbanísticas que, por su alcance y naturaleza, tienen un menor impacto, sustituyendo el control de la técnica autorizatoria por una intervención administrativa de control posterior, suponiendo una reducción de gran número de licencias urbanísticas existentes y su sustitución por un sistema de intervención administrativa posterior.

Con estos precedentes, la Ordenanza elaborada recoge como título habilitante urbanístico predominante la declaración responsable frente a la licencia, que se reserva para los supuestos previstos en la legislación estatal y para algún otro de tal alcance y naturaleza y tiene un impacto susceptible de control previo conforme dispone la normativa autonómica. Incluye aspectos relativos al régimen jurídico de las licencias urbanísticas y de las declaraciones responsables, así como los supuestos de sujeción en cada caso y las actuaciones urbanísticas no necesitadas de ningún título habilitante urbanístico para su realización. Y tiene como objetivos principales eliminar la complejidad y dispersión normativa, reducir y simplificar los procedimientos de comprobación, establecer un régimen gradual de actuaciones permisibles en edificios fuera de ordenación compatible de conformidad con la normativa aplicable, impulsar la utilización de las nuevas tecnologías para hacer efectivas las previsiones sobre tramitación electrónica y regular los procedimientos de disciplina urbanística.

En relación con la información urbanística se regula la consulta urbanística especial como medio para trasladar al ámbito de los actos preparatorios previos a la solicitud de la licencia o de la Declaración Responsable la necesidad de aclaración de la información urbanística y el deber de información de la Administración reduciendo los tiempos de tramitación de las licencias urbanísticas.

Por otro lado, se faculta al órgano municipal competente para implementar dos herramientas útiles para la orientación de la actividad urbanística y evaluación del control administrativo: el censo de locales de actividades económicas y el visualizador SIG de información urbanística y medioambiental de ámbito municipal.

En los Anexos de la Ordenanza se configuran la información y documentación necesaria para la obtención de los títulos habilitantes urbanísticos con la finalidad de favorecer un marco seguro, claro y de certidumbre que facilite el conocimiento y comprensión de los administrados de acuerdo con los principios de buena regulación.

En definitiva, con la presente Ordenanza se da cumplimento y se integra la normativa autonómica en materia de intervención municipal en los actos de usos del suelo y edificación, mediante la actualización de los procedimientos de intervención administrativa en esta materia, lo que previsiblemente permitirá una mayor eficiencia en la gestión de los procedimientos y podrá mejorar la calidad de este servicio.

TÍTULO I- Disposiciones generales

Artículo 1. ***Objeto.*** 1. La Ordenanza regula el régimen jurídico de la licencia y de la declaración responsable como medios de intervención urbanística en el término municipal, así como la comprobación del cumplimiento y mantenimiento de los requisitos establecidos para las distintas actuaciones.
2. A los efectos de esta Ordenanza constituyen actuaciones urbanísticas todos los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo.

3. Se define título habilitante urbanístico como la licencia o declaración responsable que faculta para la ejecución de una obra o la implantación de actividades.

Artículo 2. ***Ámbito de aplicación y Normativa aplicable.*** 1. Quedan incluidas en el ámbito de aplicación de la Ordenanza, las actuaciones urbanísticas realizadas en el término municipal de Galapagar por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.
2. Las solicitudes de licencias urbanísticas y la presentación de declaraciones responsables se ajustarán a lo dispuesto en la presente Ordenanza, que se aplicará, conforme a las disposiciones establecidas en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, a las especialidades contenidas en la legislación en materia urbanística, medioambiental y actividades y espectáculos públicos de la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se pretenda, se establezcan en otras normas de rango superior a esta Ordenanza.

Artículo 3. ***Actuaciones urbanísticas no sujetas a intervención por licencia o declaración responsable.***
1. No estarán sujetas a los medios de intervención urbanística regulados en la Ordenanza:

a) Las actuaciones que así se determinen en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

b) Las obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, o de las zonas comunes de edificios de uso residencial, cuando no estén protegidos arquitectónicamente y no sea exigible el informe previo del órgano competente en materia de protección de patrimonio histórico. A título enunciativo, que no limitativo, las señaladas en el Anexo X.

c) La renovación de instalaciones o parte de estas cuando las nuevas cumplan con las mismas exigencias urbanísticas o ambientales, ocupen la misma posición, similares dimensiones y dispongan del correspondiente título habilitante.

d) El cambio de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales que dispongan de título habilitante por otra actividad compatible urbanísticamente, que requiera de las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad, y siempre que las obras precisas para su implantación se limiten a las señaladas en el apartado b). Estos cambios de actividad no estarán sujetos a intervención urbanística salvo si las actividades están incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

e) Actuaciones provisionales de apuntalamiento en situaciones de peligro grave e inminente.

f) Limpieza de solar o parcela, excepto actuaciones de tala sobre el arbolado urbano protegido.

g) Los actos promovidos por la Administración General del Estado o por la Comunidad de Madrid no sujetos a intervención, conforme a la legislación en materia de suelo, y las obras de interés público excluidas de control urbanístico municipal por la legislación sectorial.

h) La realización de eventos de promoción comercial que tengan lugar en establecimientos, locales o recintos que cuenten con los correspondientes títulos habilitantes, con expresa consignación de su posibilidad, no alteren sus condiciones de autorización, no excedan su aforo y dispongan de la cobertura del seguro de riesgos de incendio y responsabilidad civil derivado de esa actividad eventual desarrollada.

2. La no sujeción a intervención municipal urbanística de estas actuaciones no eximirá de la obligación a los productores de residuos de construcción y demolición que se generen, a disponer de la documentación que acredite la correcta gestión de sus residuos.

Artículo 4. ***Alcance del control de legalidad por parte del Ayuntamiento en los medios de intervención urbanística.*** 1. El control de legalidad por parte del Ayuntamiento se circunscribirá a verificar la

conformidad o no de la actuación con la normativa urbanística, así como la integridad formal, la suficiencia legal del proyecto técnico y la habilitación legal del autor o los autores de los proyectos, sin perjuicio de la comprobación material por los servicios técnicos, mediante la inspección y comprobación urbanística.
2. En ningún caso la intervención municipal controlará la ejecución material de las actuaciones, ni los aspectos técnicos relativos a la estabilidad y seguridad estructural de las construcciones, la calidad de los elementos, materiales empleados o aspectos análogos relativos al proceso y a las exigencias básicas de calidad de las edificaciones e instalaciones.
3. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas 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. No incluirá la comprobación del cumplimiento de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra administración pública.
4. Las licencias urbanísticas y actos de conformidad se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigente en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

Artículo 5. ***Efectos de los títulos habilitantes urbanísticos.*** Los títulos habilitantes urbanísticos producirán los siguientes efectos:

a) Facultarán a sus titulares para realizar la actuación correspondiente.
b) Afectarán a la administración y al sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas físicas o jurídicas.
c) Dejarán a salvo el derecho de propiedad y habilitarán a la actuación sin perjuicio de terceros.
d) No podrán ser invocados para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones urbanísticas autorizadas.

Artículo 6. ***Eficacia temporal de los títulos habilitantes.*** 1. Las actuaciones amparadas en una licencia se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras. De no contener la licencia indicación expresa sobre éstos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

2. Las actuaciones amparadas en una declaración responsable se iniciarán y finalizarán en el plazo previsto en la declaración. De no contener la declaración responsable indicación expresa sobre estos, deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación completa.

3. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

4. Para el caso de actuaciones consistentes en la implantación, desarrollo o modificación de actividades, los títulos habilitantes urbanísticos tendrán eficacia indefinida mientras se mantenga el cumplimiento de los requisitos exigidos para la implantación, desarrollo o modificación y sin perjuicio de la obligación legal de adaptar las actividades, en su caso, a las normas urbanísticas y sectoriales de aplicación, que en cada momento las regulen.

5. Los títulos habilitantes urbanísticos perderán su eficacia por alguna de las siguientes causas:

a) Resolución de la Administración municipal por la que se declare la aceptación de la renuncia comunicada por el titular del medio de intervención o su desistimiento.

b) Revocación o anulación, y declaración de ineficacia en el caso de las declaraciones responsables.

c) Resolución de la Administración municipal por la que se declare, de oficio o a instancia de parte, la declaración de la ineficacia de la declaración responsable.

d) Caducidad de la licencia. Se podrá declarar la caducidad de las licencias, de oficio o a instancia de parte mediante resolución expresa y previa audiencia al interesado, en los siguientes supuestos:

1º. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras o no se hubiera terminado la ejecución de las obras en el plazo aplicable otorgado, por causa imputable a su titular. El cómputo del plazo comenzará el día siguiente de la recepción de la notificación de la licencia.

2º. Cuando no se hubiera iniciado la actividad en los tres meses siguientes a la finalización de las obras o a la implantación de las instalaciones de la actividad por causa imputable a su titular.

3º. Cuando el funcionamiento de una actividad fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa imputable a su titular.

4º. Cuando una obra amparada por licencia se interrumpa por un periodo superior a tres meses por causa imputable a su titular.

6. La resolución que declare la extinción de los efectos del título habilitante urbanístico determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la ejecución de las obras o ejercer la actividad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento que resulten necesarios, de los cuales, se dará cuenta al Ayuntamiento para su control. No se podrá iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.

7. La eficacia de la licencia urbanística o declaración responsable en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas quedará suspendida en los supuestos de sanciones ejecutivas de suspensión de actividades o de clausura de locales durante el periodo de cumplimiento de estas, en los términos establecidos en la normativa autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 7. **Modificación de los títulos habilitantes urbanísticos.** 1. Requerirán modificación de la licencia o declaración responsable las alteraciones o variaciones significativas que modifiquen las condiciones urbanísticas, ambientales, de seguridad y salubridad, las condiciones de volumen y forma, de posición y ocupación del edificio en la parcela, la edificabilidad, superficie del local, superficie destinada a uso público y a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente.

2. En el supuesto de actividades sometidas a la normativa autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas se considerará modificación de licencia urbanística o declaración responsable el cambio de epígrafe de actividad de las indicadas en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, el incremento de aforo, la modificación de los recorridos de evacuación y el menoscabo de las condiciones de seguridad de las instalaciones de protección de incendios.

3. El expediente de modificación se limitará a las variaciones comunicadas por el titular, haciendo referencia a la licencia o declaración responsable que se modifica.

4. Durante la realización de las obras o la implantación de los usos o actividades, previamente al acto de comprobación y bajo justificación adecuada, no se considerará modificación de la licencia o de la declaración responsable:

a) Las pequeñas variaciones que no afecten al volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, a las dotaciones obligatorias, a la superficie del local o vivienda o a los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, y que, aun suponiendo nuevos requisitos en materia ambiental, de seguridad, salubridad, accesibilidad o estéticas en la actividad, edificio, local o vivienda, o sus instalaciones, no menoscaben las condiciones establecidas en el título habilitante y por la normativa de aplicación. Estas variaciones se relacionarán en el acta o informe técnico de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia o declaración

complementaria, quedando autorizadas con la concesión o conformidad del título habilitante de primera ocupación y funcionamiento.

b) La modificación de la implantación de la actividad solicitada o declarada, bien por la incorporación de alguna complementaria, bien por cambio en la inicialmente solicitada siempre que tenga la misma consideración y exigencias urbanísticas, ambientales, de seguridad, salubridad y dotaciones obligatorias. Las variaciones producidas se relacionarán en el acta o informe técnico de comprobación, sin necesidad de tramitar licencia urbanística o declaración responsable complementaria, quedando legalizadas con la concesión o conformidad del título habilitante de primera ocupación y funcionamiento, siempre y cuando quede debidamente justificada por el interesado.

5. El cambio de denominación comercial de una actividad en ejercicio o el cese de esta, deberá ser comunicado al Ayuntamiento según el modelo de comunicación normalizado que deberá ser suscrito por el titular de la actividad.

Artículo 8. ***Transmisión de los títulos habilitantes urbanísticos.*** 1. Los títulos habilitantes urbanísticos serán transmisibles, siendo obligatoria su comunicación al Ayuntamiento por el transmitente y el nuevo titular. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar. En el caso de no realizarse esta comunicación, el transmitente y el nuevo titular quedarán sujetos solidariamente a las responsabilidades propias del titular.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones, edificaciones y actividades tienen carácter real. La comunicación del cambio de titularidad no modificará su situación jurídica, 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 Pública.

3. El cambio de titularidad se producirá mediante la presentación de comunicación normalizada en Registro General del Ayuntamiento de Galapagar, acompañada de la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la identidad del nuevo titular o de su representante, y, en su caso, escritura de constitución de la persona jurídica.

b) Copia de título habilitante sobre la que comunica la transmisión.

c) Documento público o privado que acredite la transmisión “Inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad del inmueble, local, solar o título.

d) Pago de la tasa, que en su caso corresponda, por el cambio de titularidad del título habilitante urbanístico.

e) En las actividades sujetas a Ley Reguladora de la Comunidad de Madrid en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, copia cotejada del seguro de responsabilidad civil y protección de incendios por las cuantías mínimas legalmente establecidas, o certificado de la compañía aseguradora con idéntico contenido, así como justificantes del pago de las cuotas correspondientes. Si el local dispusiera de terraza, en el contrato de seguro deberá estar incluida. Además deberá aportar ficha técnica y, en su caso, solicitud de cartel identificativo, así como un certificado emitido por un Organismo de control autorizado (OCA) del estado de la instalación, con resultado favorable y un Plan de revisiones periódicas para los equipos de protección contra incendios ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa de aplicación (contrato de mantenimiento con condiciones, nombre y domicilio de abonado, y justificante de la última revisión). Asimismo, deberá aportar Boletín de instalación eléctrica firmado por un instalador autorizado, conforme al REBT Decreto 842/2002, sellado por la Dirección General de Industria Energía y Minas. Esta documentación contractual deberá estar a nombre del nuevo titular, y la cuantía del seguro de responsabilidad civil y protección de incendios no deberá establecer franquicia, cubriendo los riesgos de incendio del local o instalación, así como la

responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo.

f) En su caso, copia de la comunicación realizada al órgano ambiental pertinente, para los cambios de titularidad sobre proyectos o actividades sometidos a evaluación ambiental. Esta comunicación previa al órgano ambiental deberá ser obligatoriamente realizada en un plazo máximo de veinte días desde la transmisión.

La comunicación del cambio de titularidad sólo será válida si se presenta debidamente cumplimentada y si se acompaña de los documentos establecidos anteriormente, junto los establecidos en el correspondiente impreso normalizado. En caso contrario, se efectuará requerimiento para subsanar las deficiencias formales observadas.

5. En el caso de que una entidad haya presentado declaración responsable y se produzcan en ella supuestos de transformación sin modificación de personalidad jurídica, así como modificaciones en la denominación de la sociedad, deberá realizar comunicación informando a la Administración, a fin de proceder a la actualización de los datos referidos a la nueva sociedad.

El Ayuntamiento comunicará, en su caso, al nuevo titular la toma de razón de la transmisión, que deberá unirse al documento acreditativo del medio de intervención urbanística.

La transmisión de los títulos habilitantes urbanísticos relativos a actuaciones en bienes de dominio público se regirá por lo establecido en su normativa específica y en los pliegos de prescripciones que rijan la concesión o autorización, en su caso.

En el supuesto de transmisión de un medio de intervención urbanística que afecte a actuaciones urbanísticas en las que existan deficiencias urbanísticas o medioambientales pendientes de subsanar, se producirá la subrogación del nuevo titular del medio de intervención en la obligación de subsanar las deficiencias existentes.

En el supuesto de que el título habilitante otorgado hubiera obligado a su titular a la constitución de fianza o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente.

En el caso de actividades recreativas y de espectáculos públicos, quedará suspendida la transmisión de las licencias cuando exista procedimiento sancionador en curso, que dé lugar al cese o clausura de la actividad hasta que el mismo se resuelva.

Si lo que se comunica es un cambio de titularidad con realización de obras o modificaciones, además de lo indicado anteriormente será necesario tramitar el título habilitante urbanístico que corresponda (licencia urbanística o declaración responsable) según el tipo de obra de que se trate.

TÍTULO II- Información urbanística

Artículo 9. ***Informes de viabilidad urbanística.*** 1. Con carácter previo a la solicitud de una licencia o a la presentación de una declaración responsable, los interesados podrán conocer la viabilidad de la actuación o la compatibilidad de uso pretendida mediante la obtención de un informe de viabilidad urbanística municipal, con la excepción de aquellas actuaciones urbanísticas que estén sujetas a algún procedimiento de control ambiental.

2. La solicitud de estos informes deberá presentarse en impreso normalizado, junto con la documentación técnica necesaria para su objeto.

3. Para la emisión del informe de viabilidad urbanística en los procedimientos de calificación urbanística en suelo no urbanizable conforme a la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid, los interesados deberán acompañar a su solicitud la documentación técnica señalada en el Anexo IX.

Artículo 10*. Cédula urbanística.* 1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, unidad de ejecución, sector, parcela o solar del término municipal. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones de la legislación urbanística vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación, las infracciones urbanísticas que afecten a la parcela, así como su pertenencia al termino municipal de Galapagar. En cuanto documento informativo que es, la cédula urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
2. La información contenida en la misma se referirá al momento de su expedición, y se apoyará en los datos facilitados por el interesado y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifique el planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.
3. La solicitud deberá ir acompañada de un plano digital a escala gráfica indicada con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, así como el pago de la tasa que en su caso corresponda.
4. El valor acreditativo de las cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 11. *Consulta Urbanística Especial que requiera interpretación del Planeamiento.* 1. Cuando el objeto de la consulta requiera resolver una duda específica que surja en la aplicación de uno o varios preceptos normativos, o cuando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales. En este caso, la consulta deberá venir acompañada de una o varias propuestas y de la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada.
Las contestaciones a estas consultas serán aplicadas por el Ayuntamiento, siempre que no se modifique la normativa de aplicación, debiendo en este caso adaptarse la actuación urbanística a la normativa vigente y sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales. En el caso de que el Ayuntamiento se aparte del criterio recogido en la consulta, deberán motivarse adecuadamente las razones por las que no se ha seguido el criterio de la consulta.
2. La presentación de esta consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o de presentar la declaración responsable correspondiente.

Artículo 12. *Alineación oficial.* 1. La alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento urbanístico para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del Planeamiento General o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.
2. La alineación oficial es un documento jurídico-urbanístico que se concreta en plano expedido por la Administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde contempladas citadas en el apartado primero, la superficie aproximada de cesión gratuita.
3. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una solicitud normalizada acompañada de la documentación prevista, y del pago de la tasa que en su caso corresponda.
4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida en tanto en cuanto se mantenga la ordenación

de la que traen causa. Cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, si estas se modificaran.

TITULO III- Régimen general de los medios de intervención

CAPÍTULO I- Criterios de tramitación

Artículo 13. ***Autorizaciones de otras Administraciones Públicas.*** 1. En las actuaciones urbanísticas sujetas a autorizaciones de otras administraciones públicas será exigible licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que proceda otorgar por parte de la administración correspondiente.
2. A tales efectos, en la solicitud de la licencia o en la documentación presentada con la declaración responsable, se aportarán las correspondientes autorizaciones.
3. Las actuaciones urbanísticas descritas, a título enunciativo, que no limitativo, en el Anexo VIII requerirán de autorización y/o inscripción en el Registro de la administración que, por razón de la materia, sea competente.

Artículo 14. ***Autorizaciones municipales.*** 1. Las actuaciones urbanísticas que requieran, además del correspondiente medio de intervención urbanística, la obtención de otras autorizaciones municipales sectoriales, se resolverán de manera conjunta. A tales efectos, la documentación incluirá la requerida para su obtención.
En el caso de declaraciones responsables se verificará haber solicitado dichas autorizaciones a nombre del mismo titular, con indicación de los datos necesarios para su identificación.
2. Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal requerirán, con carácter previo a la presentación del título habilitante urbanístico, autorización o concesión demanial, sin perjuicio del correspondiente procedimiento para la obtención del título habilitante. La autorización o concesión demanial y el título habilitante urbanístico podrá resolverse de manera conjunta.
3. 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.
4. Si en el procedimiento de autorización o concesión demanial se establecen las condiciones y determinaciones urbanísticas aplicables al concesionario que incluya una actuación de construcción, edificación, instalación, de implantación, desarrollo o modificación de una actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable, el concesionario podrá iniciar la actuación con una declaración responsable en el que manifieste el cumplimiento de estas condiciones.
5. 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 o declaración responsable sin que pueda realizarse la ocupación efectiva hasta la obtención de la autorización o concesión demanial.
6. En los supuestos establecidos por la normativa urbanística, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente. La eficacia de las licencias quedará condicionada, en todo caso, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones y de la renuncia del titular de la licencia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de sus costes de demolición y

desmantelamiento.
7. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Galapagar en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que los títulos habilitantes urbanísticos, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 15. ***Títulos habilitantes urbanísticos que requieran cesión de viales o de terrenos exteriores a alineaciones.*** 1. Cuando la licencia urbanística o declaración responsable para la ejecución de una actuación urbanística requiera la cesión de terrenos destinados a viales o terrenos exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento, previa segregación, se exigirá al propietario proceder a la formalización de la cesión de su superficie, así como su materialización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
2. Esta exigencia se comunicará al departamento municipal competente en materia de inscripción de bienes y derechos municipales, a los efectos de su aceptación e inscripción oportuna. La formalización de la superficie pendiente de cesión y su materialización podrá ser requerido por la administración en cualquier momento durante la ejecución de la actuación y, en todo caso, será objeto de acreditación en la presentación de declaración responsable de primera ocupación, siendo condición para el despliegue de su eficacia.

Artículo 16. ***Programa de autorizaciones por fases.*** 1. Cuando las actuaciones presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del interesado podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por fases, debiendo incluirse en la primera los elementos comunes de la actuación.
2. Las autorizaciones de cada una de las fases se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquéllas.
3. Las autorizaciones por fases facultarán la ejecución de estas.
4. Junto con la solicitud de licencia 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 de este y evitar su paralización. Esta modificación deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 17. ***Autorizaciones parciales de primera ocupación y funcionamiento.*** 1. En los supuestos establecidos en el artículo anterior, se podrán conceder autorizaciones parciales de primera ocupación y funcionamiento siempre que en el título habilitante de primera ocupación y funcionamiento parcial quede perfectamente acreditado que la parte a la que se refiere es susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la edificación de la que forman parte.
2. Se entenderá como un uso autónomo aquellas actuaciones que sean susceptibles de funcionar por su propia cuenta; como uso independiente, las que no dependen de ningún elemento externo para su propio funcionamiento; y como uso diferenciado, aquellas que sean distintas y separadas de la actuación total que las integra.
3. La acreditación de dicho extremo en el expediente se realizará conforme al siguiente *procedimiento:*
   a) Presentación de un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que dicho programa, una vez aprobado, habilitará al promotor a la presentación de títulos habilitantes parciales de funcionamiento.
   Dicho programa habrá de justificar adecuadamente que las actuaciones para las que se solicitan

autorizaciones parciales de funcionamiento cumplen las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación señaladas anteriormente, debiendo desglosar de forma suficiente el programa, detallando a nivel adecuado las actuaciones incluidas en cada una de las fases, y en concreto, la viabilidad de su funcionamiento cumpliendo las normas de seguridad y accesibilidad aplicables y garantizando la seguridad de la construcción de la edificación y actividades, que en su caso, pudieran existir. Debe garantizarse:

- Una independencia funcional de cada fase sin detrimento de las restantes. Se deberá fijar un desglose pormenorizado de las zonas que serán susceptibles de uso y aquéllas en las que se continuarán efectuando obras, definiendo gráficamente el alcance de cada fase tanto en edificación, instalaciones y urbanización, en su caso, o elementos que estén estrechamente vinculados a la totalidad.
- Que el funcionamiento de cada fase es funcionalmente autónomo e independiente.
- Que cada una de las fases cumple con todas las determinaciones urbanísticas.
- Se deberá justificar técnicamente cómo se llevará a efecto la ejecución de las obras pendientes, conforme se obtienen títulos habilitantes parciales, evitando elementos de riesgo o interferencias entre los nuevos usuarios y la actuación en curso, no perjudicando las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total y proponiendo las medidas necesarias para que las obras que queden pendientes de ejecución causen los menores perjuicios y molestias.
- Se deberá determinar los plazos y el presupuesto concreto para cada fase.

b) Compromiso expreso de solicitar la licencia o presentar la declaración responsable de cada una de las fases, y de adecuarse a sus determinaciones y condiciones respecto al conjunto de la actuación, de manera que, en caso de incumplimiento del programa por causa imputable al promotor, sea posible la revocación de dicho programa autorizado, y se haya de proseguir la actuación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actividades cuyo funcionamiento parcial se hubiera iniciado, sin indemnización alguna, todo ello independientemente del procedimiento sancionador a que hubiere lugar.

CAPÍTULO II- Práctica de trámites

Artículo 18. ***Presentación de solicitudes, declaraciones responsables y documentos.*** 1. Las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables, informes urbanísticos y los demás documentos previstos en esta Ordenanza, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Galapagar en los términos previstos por la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. Están obligados a presentar telemáticamente las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y los demás documentos previstos en esta Ordenanza, así como a recibir las notificaciones electrónicamente, a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Galapagar, aquellas personas a las que se hace referencia en Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. La ubicación de las actuaciones urbanísticas a realizar se identificarán obligatoriamente con las referencias catastrales de los inmuebles obtenidas en la Sede Electrónica del Catastro.

Artículo 19. ***Informes y Anuncios de Información Pública.*** 1. Serán informes preceptivos para la verificación y control urbanístico municipal, los exigidos por la normativa urbanística y sectorial.

2. La solicitud de informes podrá determinar la suspensión del plazo máximo de resolución del procedimiento de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se recabará informe preceptivo para las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

3. Cuando las actuaciones urbanísticas deban ser objeto de control ambiental, deberán obtener el

informe del órgano ambiental competente en los términos establecidos en la legislación en materia de protección del medio ambiente.

4. Cuando las actuaciones urbanísticas sometidas a licencia urbanística sean objeto de control en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y natural conforme a la legislación o la normativa municipal de aplicación, el informe preceptivo se emitirá en el procedimiento de tramitación de la licencia, pudiendo suspenderse el plazo para su resolución, en los términos previstos en la legislación aplicable.

5. En el caso de actuaciones urbanísticas sometidas a declaración responsable, los informes preceptivos deberán haberse obtenido con carácter previo.

6. En los términos establecidos en la legislación en vigor, se someterán a Información Pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y/o en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Galapagar, los proyectos y actividades señalados en el Anexo VII.

CAPÍTULO III- Proyectos, documentos técnicos y garantías

Artículo 20. ***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 de Galapagar conocer el objeto de estas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal. 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.

2. En todo caso, se requerirá proyecto o la pertinente documentación técnica en aquellas actuaciones descritas en el Anexo V.

3. Los proyectos y documentos técnicos referidos en el apartado 1 que acompañen a la solicitud de la licencia o a la presentación de la declaración responsable, 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, el proyecto técnico quedará incorporado a ella como parte inseparable de la misma. Asimismo, el proyecto o documentos técnicos presentados con la declaración responsable, 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, con independencia del medio de intervención urbanística que proceda.

6. El contenido de los proyectos técnicos se presentará conforme a la documentación descrita en el Anexo VI de la presente Ordenanza.

Artículo 21. ***Actuaciones que requieren Proyectos y otros documentos técnicos.***

Las actuaciones que requieren proyecto u otros documentos técnicos serán aquellas que recoge el Anexo V correspondiente.

Artículo 22. ***Garantía para la correcta gestión de residuos de construcción y demolición.*** 1. Será

necesario el depósito de una garantía para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición en aquellas actuaciones en las que sea necesaria la obtención de título habilitante o que estén amparadas por órdenes de ejecución, conforme a la normativa aplicable en materia de gestión de los residuos de construcción y demolición.

2. En las obras en las que sea necesaria la obtención de título habilitante urbanístico y que precisen de un proyecto técnico, así como las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, junto a la solicitud de licencia de obras, autorización o en la presentación de la declaración responsable, e incorporado al proyecto citado, se deberá presentar un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, acompañado del presupuesto de gestión de residuos. La cuantía de la garantía se establecerá conforme a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

3. En las obras en la que sea necesaria la obtención de título habilitante urbanístico y que no precisen de un proyecto técnico, junto a la solicitud deberá presentar una declaración sobre el volumen y tipología de los residuos que genere la actuación. La cuantía de garantía para la correcta gestión de los residuos se establecerá conforme a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

4. En aquellas actuaciones cuyo título habilitante urbanístico sea el de declaración responsable y que generen residuos de construcción y demolición, inferiores a 1 metro cúbico, el interesado y/o productor de residuos podrá depositarlos en el Punto Limpio de Galapagar, o mediante un gestor autorizado de residuos. Si se depositan los residuos directamente en el Punto Limpio de Galapagar, el personal del Punto Limpio le entregara un documento acreditativo del vertido de los mismos, en el que especifique la identidad del productor del residuo, el número de expediente de la licencia de obra, la dirección de procedencia, la naturaleza de los residuos y la cantidad estimada entregada; Renunciando, en este caso, el interesado, a la devolución de la fianza depositada al ser el Ayuntamiento el que debe hacer la gestión del residuo entregado en el Punto Limpio, ejecutando el Ayuntamiento la fianza para cubrir el coste de la gestión del residuo, ante los gestores autorizados. En caso de superar el volumen de 1 metro cúbico, se estará a lo dispuesto en el punto anterior.

5. Para la devolución de la fianza que garantiza la correcta gestión de residuos, el interesado, que deberá coincidir con la persona que en su día formalizó la fianza, debiendo presentar, en caso contrario, la autorización correspondiente, deberá, una vez terminada la obra, solicitar su devolución adjuntando la siguiente documentación:

a) Para actuaciones precisadas de proyecto técnico: se hará de conformidad con la normativa estatal o autonómica en vigor, no obstante, en ausencia de esta se aplicará lo indicado en artículo 10 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
b) Para actuaciones no precisadas de proyecto técnico: certificado emitido por gestor autorizado que especifique la identidad del productor del residuo, el número de expediente de la licencia de obra, la naturaleza de los residuos y la cantidad estimada entregada.

Artículo 23. ***Garantía para la correcta ejecución de las obras en dominio público.*** 1. Con el fin de garantizar los derechos de la administración y la correcta conservación del espacio público, toda solicitud de obra en la vía pública, deberá ir acompañada del aval que garantice la correcta ejecución de la reposición del subsuelo, firme y pavimento afectados por la actuación, salvo excepciones debidamente informadas por los servicios técnicos municipales.

2. A tal efecto, el solicitante del título habilitante deberá depositar el importe de dicha reposición que determinaran los servicios técnicos municipales de acuerdo a lo que se establece en el punto siguiente.

3. El aval, en cualquier caso, tendrá un importe equivalente al 100% del presupuesto de ejecución de la obra incluyendo IVA, excepto si los técnicos determinan otra cantidad o si el solicitante realiza la reposición a través de la empresa encargada de la conservación y mantenimiento de las vías públicas del Ayuntamiento de Galapagar, la cual deberá, en caso de que sea requerida por el solicitante, hacer presupuesto de los trabajos de reposición objeto de la actuación urbanística, con los precios vigentes del contrato de la conservación de vías públicas, y junto con la solicitud del título habilitante correspondiente, deberá aportar justificante del abono de dichos trabajos a la concesionaria, la cual deberá ejecutar los trabajos de reposición del pavimento de forma preferente. En este supuesto de la reposición de los pavimentos por la concesionaria municipal, la misma no será objeto de garantía.
4. Esta garantía será devuelta transcurrido un año desde la recepción de la obra si se hubieran cumplido todas las condiciones y plazos determinados en la Ordenanza de obras en la vía pública del Ayuntamiento de Galapagar. En caso contrario, esa garantía será incautada por el Ayuntamiento a fin de ejecutar las obras subsidiariamente, sin que eso exima al peticionario de la obligación de ejecutar las obras correctamente.
5. Únicamente las compañías suministradoras podrán solicitar un pago anual de garantías, debiendo constar en el expediente documento justificativo del mismo emitido por el departamento competente.

Artículo 24*. Garantía para la correcta conservación y mantenimiento del espacio público.* 1. En caso de obras de nueva edificación, demolición y ejecución de cerramientos de parcela, el interesado deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras que afecten a la vía pública o a otros servicios públicos, mediante la constitución de garantía o aval en cualquiera de las formas legalmente establecidas.
2. El importe de dicha garantía o aval se calculará de conformidad con lo establecido en los Anexos II, III de esta Ordenanza.
3. Para la devolución de la fianza que garantiza la correcta ejecución, conservación y mantenimiento del espacio público, el interesado deberá, una vez terminada la obra, solicitar su devolución adjuntando la siguiente documentación:

a) Para actuaciones no precisadas de proyecto técnico: Declaración Responsable del solicitante sobre la correcta ejecución, conservación y mantenimiento del espacio público.
b) Para actuaciones precisadas de proyecto técnico: Certificado Final de Obra que incluya la correcta ejecución, conservación y mantenimiento del espacio público.
c) Reportaje fotográfico fechado del área afectada por la obra.
d) Autorización del constituyente de la fianza en caso de no coincidir con el solicitante de la devolución.

Artículo 25. *Garantía para la correcta ejecución de actuaciones que afecten a arbolado.* 1. En aquellas actuaciones derivadas de proyectos de construcción, urbanización o infraestructuras en las que se vea afectado arbolado, se exigirá garantía para la correcta ejecución de las acciones compensatorias a que hubiera lugar por los daños estimados sobre el arbolado, de acuerdo con la normativa vigente en materia de arbolado urbano.
2. Para la devolución de la fianza que garantiza la reposición o compensación por pérdida de arbolado, el interesado deberá:

a) Una vez finalizadas las actuaciones de reposición o trasplante, se deberá comunicar por parte del interesado a través del Registro General del Ayuntamiento, debidamente acreditada con la correspondiente documentación. Una vez recibida dicha documentación, los servicios técnicos municipales competentes realizarán visita de inspección con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia o autorización.

b) Transcurrido un año desde la comunicación realizada a través de Registro General, se podrá solicitar la devolución de la fianza depositada también a través de Registro General. Tras dicha solicitud, los servicios técnicos competentes, previo reconocimiento sobre el terreno, informarán del éxito o fracaso del trasplante o plantación. Si del informe se desprende que el arbolado trasplantado o repuesto se encuentra en debidas condiciones, se podrá devolver la garantía depositada para responder del éxito de tales operaciones. En caso contrario, será ejecutada y destinada a la recuperación, fomento, conservación y mantenimiento del arbolado urbano.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de inspección de las zonas afectadas.

CAPÍTULO IV- Disposiciones sobre la colaboración público-privada en la intervención urbanística municipal.

Artículo 26. ***Entidades colaboradoras urbanísticas.*** *1.* Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas legalmente habilitadas en la Comunidad de Madrid podrán colaborar en la realización de las funciones administrativas de verificación y control de cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito de la intervención municipal de actuaciones urbanísticas según lo establecido en la legislación urbanística, previa autorización del Ayuntamiento de Galapagar.

2. Las entidades privadas colaboradoras en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.

3. Ejercerán las siguientes funciones, tanto en los procedimientos de control previo como posterior:

a) Verificar el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica correspondiente a la licencia de obras o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística.

b) Acreditar el cumplimiento, en el proyecto de obras y la documentación técnica, de las exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local de ordenación de la edificación.

c) Emitir certificado sobre la adecuación de la ejecución de las obras a la declaración responsable o a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.

d) Emitir certificado sobre la adecuación de las obras ejecutadas a la declaración responsable o licencia.

e) Y cualquier otra que le asigne la legislación urbanística.

4. La comprobación de la adecuación de las actuaciones urbanísticas a la legislación urbanística y el planeamiento municipal será función reservada a los servicios técnicos municipales. En cualquier momento de la tramitación, los servicios técnicos municipales podrán emitir un informe técnico y/o jurídico motivado, que prevalecerá sobre el emitido por las entidades colaboradoras.

5. Formalizarán sus actuaciones en un certificado normalizado en el que se harán constar el resultado de su intervención. Las certificaciones, informes, y actas emitidos por las entidades colaboradoras, cuando sean favorables, tendrán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales. Cuando existan certificaciones, actas o informes desfavorables, será precisa su ratificación o rectificación por los servicios técnicos municipales.

Artículo 27. ***Régimen jurídico.*** Las entidades colaboradoras urbanísticas (ECUs):

a) Actuarán a instancia del interesado de modo que su colaboración en los procedimientos de intervención previa de actuaciones urbanísticas y de control de su ejecución no es obligatoria.
b) Podrán actuar ante el Ayuntamiento de Galapagar, como representantes a los efectos de presentación de solicitudes, presentaciones o comunicaciones de los interesados.
c) Se regirán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia.
d) Realizarán por sí mismas las funciones a que se refiere esta Ordenanza.

Artículo. 28. ***Ámbito de actuación de las entidades colaboradoras.*** En los términos de la Ordenanza, las entidades colaboradoras podrán intervenir en cualquier actuación, salvo en los siguientes casos:

a) En actuaciones que requieran licencias temporales.
b) En actuaciones que requieran licencias provisionales.
c) En actuaciones en situación de fuera de ordenación absoluta.
d) En la comprobación para el funcionamiento de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.
e) En actuaciones que se realicen sobre el dominio público excepto que se trate de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión, o actuaciones relativas a la ocupación del dominio público con medios auxiliares.

TITULO IV- Régimen de intervención municipal en actuaciones urbanísticas en situación de fuera de ordenación

Artículo 29. ***Actuaciones en situación de fuera de ordenación.*** 1. Serán calificados como fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico vigente que resultaren disconformes con el mismo.
2. Se considera que están en situación asimilada a la de fuera de ordenación las edificaciones que hayan sido ejecutadas en todo o en parte con infracción de la normativa urbanística y haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de disciplina urbanística.
3. Las licencias que se concedan en aquellos edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación describirán su situación o la infracción urbanística prescrita, otorgándose y procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. En aquellos edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, se podrán autorizar, mediante licencia urbanística, aquellas actuaciones de ejecución de obras, implantación de actividades o cambios de uso que sean compatibles con su régimen específico, dependiendo de su clasificación o grado.
5. La realización de actuaciones en inmuebles, locales, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación, no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en la licencia concedida.
6. Se podrán autorizar usos provisionales en edificaciones fuera de ordenación siempre que los usos que se pretendan implantar sean compatibles con la norma zonal aplicable.

Artículo 30. ***Clasificación de edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*** A los efectos de determinar el régimen de actuaciones permisibles, se diferencian tres grados para clasificar la situación de fuera de ordenación:

a) Totalmente incompatibles o de Grado 1: Aquellos edificios, construcciones o instalaciones

que ocupen el suelo afecto a dotaciones públicas y zonas verdes, o impidan la efectividad de su destino, así como los que no respeten la alineación oficial.

b) Parcialmente incompatibles de Grado 2: Aquellos edificios en los que la disconformidad se produce en las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura o número de unidades de vivienda.

c) Parcialmente incompatibles de Grado 3: Aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) y b) precedente.

Artículo 31. ***Régimen general de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.***

1. Para los edificios, construcciones o instalaciones total o parcialmente incompatibles de cualquier grado se permitirán en todo caso las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

2. Las actividades existentes que no sean compatibles con el planeamiento vigente podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición, sustitución de la edificación o extinción, siempre que cuenten con título habilitante de acuerdo con el planeamiento anterior.

No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas que no pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente.

3. Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

Artículo 32. ***Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación totalmente incompatibles o de Grado 1.*** 1. Solo podrán ser autorizadas obras de conservación y mantenimiento, así como aquellas cuyo destino sea exclusivamente el cumplimiento de las condiciones básicas ambientales, de seguridad, accesibilidad universal y eficiencia energética exigibles por normativa urbanística, sectorial o medioambiental condicionando el título habilitante a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

2. Se consideran obras de conservación o mantenimiento aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

En consecuencia, no podrán ser objeto de obras de restauración, consolidación, acondicionamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad, aumento de volumen, modernización o aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad que no sean estrictamente necesarias por razón de accesibilidad universal y eficiencia energética.

3. Podrá concederse licencia de instalación de actividades con carácter provisional vinculado a la vida útil del edificio, construcción o instalación, para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, de eficiencia energética y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

4. El documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue, recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

Artículo 33. ***Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación***

parcialmente incompatibles de Grado 2. 1. Además de las obras permitidas para los edificios y construcciones fuera de ordenación de Grado 1, se podrán realizar las obras de reparación y acondicionamiento destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, siempre que no generen aumento del volumen, ni incremento de su valor de expropiación.

No se permitirán obras de restauración, consolidación, restructuración parcial y total, reconstrucción o sustitución del edificio.

2. Podrá concederse licencia de instalación de actividades con carácter provisional vinculado a la vida útil del edificio, construcción o instalación, para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, sanitario y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

3. El documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue, recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

Artículo 34. ***Régimen específico de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatibles de Grado 3***. 1. Además de las obras permitidas para los edificios y construcciones fuera de ordenación de Grado 1 y Grado 2, se podrán realizar obras de consolidación y rehabilitación del edificio, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. Se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a los elementos resistentes de la estructura, a muros, pilares, vigas y forjados de piso y a las armaduras resistentes de cubierta y que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.

No se permitirán obras de restauración, restructuración total, reconstrucción o sustitución del edificio.

2. Podrá disponer de título habilitante de instalación de actividades, para aquellas actividades que pertenezcan a usos, clases y categorías que sean admitidos por el planeamiento vigente, siempre que las obras para la adecuación de la actividad estén dentro de las permisibles para esta situación jurídica y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente.

3. El documento del título habilitante que autorice la actividad o instalación que se otorgue, recogerá expresamente la naturaleza provisional de la misma y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la situación legal de fuera de ordenación, a efectos de dar a conocer su situación urbanística.

Artículo 35. ***Actuaciones urbanísticas excepcionales en edificaciones en situación de fuera de ordenación.*** 1. En casos excepcionales debidamente acreditados podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que se adapten previa o simultáneamente a las condiciones básicas ambientales, de seguridad, accesibilidad universal y eficiencia energética, exigibles por normativa urbanística, sectorial o medioambiental y no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en se pretendiese realizarlas. En todo caso, se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

2. En estos casos excepcionales se podrán mantener las actividades existentes hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación, así como implantar o modificar las actividades que se correspondan con los usos compatibles con el planeamiento urbanístico, siempre que las obras requeridas para la implantación sean compatibles con las permitidas en el régimen de obras admisibles, cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio.

Artículo 36. ***Procedimiento especial de intervención municipal sobre actuaciones en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.*** El procedimiento de intervención municipal sobre actuaciones en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación tendrá las siguientes especialidades:

1. En la solicitud de licencia deberá contener, además de la documentación necesaria por su objeto, la siguiente:
    a. Descripción de la edificación o de las partes que no sean compatibles con el planeamiento urbanístico.
    b. Reportaje fotográfico de la edificación y de su distribución interior.
    c. En su caso, un certificado técnico suscrito por técnico competente que garantice las condiciones de seguridad para el normal desarrollo de la actividad.
2. El texto del acuerdo de concesión de la licencia deberá contener el siguiente literal: *"Esta licencia se otorga con carácter provisional y las obras y usos autorizados en ella habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización ni al incremento de su valor de expropiación cuando así lo acordare el órgano municipal competente o se agote la vida útil del edificio".*
3. Las licencias que se concedan describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción urbanística prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO V.- Declaración Responsable

CAPÍTULO I- Régimen de la declaración responsable

Artículo 37. ***Actuaciones objeto de control a través de declaración responsable.***

1. Quedan sujetas a control a través de declaración responsable las actuaciones urbanísticas que requieran título habilitante y no estén recogidas en el Anexo I.
2. Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Comunidad de Madrid, podrán ser tramitadas por el procedimiento de declaración responsable cuando voluntariamente lo solicite el interesado, de conformidad con lo dispuesto en la citada ley.

Artículo 38. ***Contenido y efectos de la declaración responsable.*** 1. El inicio de la ejecución de la actuación pretendida por el interesado al amparo de una declaración responsable podrá tener lugar con la presentación de la documentación exigible al efecto, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección atribuidas al Ayuntamiento, de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación, como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración responsable presentada.

2. La declaración responsable se deberá presentar en impreso normalizado junto con la documentación exigible conforme al Anexo III y/o Anexo IV.
3. La documentación considerada esencial en el Anexo III y/o Anexo IV es obligatoria para que la declaración responsable surta efectos desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento de Galapagar.
4. Cuando la cumplimentación de la declaración responsable sea manifiestamente incompleta, no está debidamente firmada, no incorpore sus datos básicos, o no se presente, junto con la misma, la documentación esencial podrá dar lugar a su inadmisión.
5. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en la legislación urbanística.

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

7. Con la declaración responsable el interesado manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística cumple con los requisitos exigidos por la normativa urbanística y sectorial objeto de control municipal, que dispone de la totalidad de la documentación que así lo acredita, que pone dicha documentación, a disposición de la administración en cualquier momento si fuera requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que mantenga dicha actuación.

CAPÍTULO II- Tramitación de la declaración responsable

Artículo 39*. Presentación, subsanación y mejora de la declaración responsable*. 1. Presentada la declaración responsable con la documentación esencial establecida en el artículo precedente, los servicios municipales examinarán la declaración responsable y la documentación aportada.

2. De apreciarse deficiencias en la documentación:

a) Si la actividad, servicio u obra está entre las sujetas a este título habilitante, pero resulta incompleta o no reúne los requisitos formales exigidos por la normativa se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que hasta que se proceda a la subsanación la declaración carecerá de eficacia y se podrá prohibir el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. En el caso de no subsanación de deficiencias el Alcalde, o el órgano competente municipal, dictará resolución en que se indicará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

b) Si la actividad, servicio u obra está sujeta a licencia y no a declaración responsable, se procederá a su inadmisión y, en su caso, se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta, comunicando al interesado tal circunstancia y se adoptarán las medidas de protección sobre obras, construcciones y usos sin título habilitante urbanístico u orden de ejecución establecidos en la legislación urbanística, en función de si están en ejecución o terminados; o afectan a zonas verdes o espacios libres.

c) Si la actividad, servicio u obra está sujeta a declaración responsable, pero tiene el mismo objeto que otra declaración cuyo procedimiento de control posterior finalizó con orden de paralización de obras y/o cese de actividad, y no hubiera sido subsanado el incumplimiento se procederá según lo establecido en la letra anterior, careciendo la nueva declaración responsable presentada de efecto alguno.

3. Son requisitos formales exigidos, los siguientes:

a) Que el título habilitante de la actuación sea la declaración responsable.

b) Que la declaración contenga los datos de carácter esencial.

c) Que la declaración esté acompañada de la documentación de carácter esencial en el momento de su presentación.

Artículo 40. *Control posterior de la declaración responsable*. 1. Desde la presentación de la declaración responsable en el Registro General del Ayuntamiento de Galapagar, el Ayuntamiento comprobará la documentación exigida y su contenido, la adecuación de la actuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida, así como la aportación de las autorizaciones o informes sectoriales que fueren precisos para la actuación declarada.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que acompañe o se incorpore a una declaración responsable, o su no presentación, así como la inadecuación a la normativa de aplicación, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar las

obras, la implantación o modificación de la actividad o su ejercicio, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar. En estos casos se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable en los términos previstos en el artículo 41 de esta Ordenanza.

3. La comprobación de las actuaciones que se relacionan a continuación, podrá llevarse a cabo únicamente mediante la verificación de la documentación exigida:

a) En actuaciones de obras en el uso residencial que no supongan intensificación de uso.

b) En actuaciones para la implantación o modificación de actividades de uso terciario en cualquiera de sus clases cuando se realicen en locales con superficie igual o inferior a 150 m^2 construidos, con excepción de las actividades sujetas a la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas.

c) En actuaciones para la implantación o modificación de actividades industriales y similares, de superficie útil igual o inferior a 60 m^2 construidos y nivel de riesgo intrínseco bajo de acuerdo con la normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

4. Los servicios técnicos municipales comprobaran la conformidad de la actuación ejecutada a la normativa urbanística y sectorial de aplicación en un plazo máximo de tres meses desde la terminación de la actuación.

5. Tras la comprobación de estas actuaciones se emitirá un informe técnico de la actuación, sin perjuicio de que, en cualquier momento, los servicios técnicos municipales puedan desarrollar las potestades de inspección urbanística previstas por la legislación.

6. Para el resto de las actuaciones a las señaladas en el apartado 3 de este artículo y para aquellas que requieran acto de conformidad a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación, además de la comprobación documental, se girará visita de comprobación *in situ*, expidiéndose el correspondiente acta o informe técnico.

7. Para aquellos actos de verificación que requieran comprobación *in situ*, se emitirá acto de conformidad.

8. El resultado de la comprobación posterior de la actuación ejecutada, en su caso, podrá ser:

a) Favorable: cuando la actuación urbanística se haya realizado conforme a lo declarado y a la normativa urbanística y sectorial aplicable. En este caso, el informe técnico o el acta o informe técnico de comprobación favorable, dejará constancia del resultado de la comprobación.

b) Condicionada: cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias. En este caso, se formulará el correspondiente requerimiento, concediendo un plazo máximo de hasta tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas.

Cuando se aprecie la necesidad de subsanar deficiencias que requieran la suspensión de la actividad por afectar a la seguridad, a la salubridad o al medio ambiente, se formulará igualmente el correspondiente requerimiento concediendo un plazo máximo de hasta tres meses, para subsanar las deficiencias detectadas. A los efectos de suspensión cautelar de la eficacia, se consideran deficiencias que afectan a la seguridad, salubridad o al medio ambiente aquellas que generen riesgo, en particular la inexistencia de dotación de instalaciones de protección contra incendios preceptivas según la reglamentación que sea de aplicación, así como las condiciones de salubridad.

Si el interesado procediera a la subsanación de las deficiencias, se actuará según lo previsto en la letra a), pero si el interesado no procediera a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución en los términos previstos en la letra c).

c) Desfavorable: cuando existan deficiencias esenciales, considerándose como tales, en todo caso, la incompatibilidad de la actuación con el uso admisible, aquéllas cuya afección a la seguridad, a la salubridad o al medio ambiente generan un grave riesgo que determina la imposibilidad de iniciar o continuar realizando la actuación, o las infracciones tipificadas como graves y muy graves por la normativa autonómica o estatal en materia urbanística, de dinamización de la actividad comercial y en

materia medioambiental.

Cuando el resultado de la comprobación sea desfavorable, el órgano competente, previa audiencia a los interesados, dictará resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable en los términos de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 41. ***Consecuencias de la declaración de ineficacia de la declaración responsable.*** 1. Cuando como consecuencia de las actuaciones de comprobación se hubiera declarado la ineficacia de la declaración responsable, la resolución que se adopte:

a) Ordenará la paralización o el cese inmediato de la actuación y, en su caso, la obligación del particular de restituir la situación física y jurídica al momento previo a la realización de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
b) En los casos de incumplimientos esenciales o cuando haya existido reiteración en la presentación de declaraciones ineficaces, se podrá, asimismo, determinar la imposibilidad para presentar ante el Ayuntamiento una nueva declaración responsable 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.

2. La resolución que declare la ineficacia mantendrá sus efectos de cese de la actuación y de obligación de restitución, en tanto en cuanto, el particular no obtenga una licencia o presente una declaración responsable que subsane los incumplimientos que justificaron la resolución de ineficacia y sea objeto de comprobación favorable por la Administración.

3. Si una vez ordenada la paralización y/o el cese de la actuación se hubiera constatado el incumplimiento de dicha orden, se dispondrá su precinto y, en su caso, la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieran empleándose, para su depósito en el lugar habilitado al efecto. Los gastos que originen la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y propietario. Todo ello sin perjuicio de la imposición de las sanciones que en su caso procedan.

CAPÍTULO III- Declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas

Artículo 42. ***Especialidades para las declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas****.* La presentación, eficacia y comprobación de las declaraciones responsables relativas a actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, se regirá por lo previsto en los artículos anteriores con las siguientes especialidades:

1. Cuando se pretenda tanto la implantación como la puesta en funcionamiento de la actuación a través de declaración responsable:

a) La presentación de la declaración responsable habilitará para la ejecución de las obras y la implantación de la actividad, pero no para su inicio.
b) Una vez finalizada la actuación urbanística, deberá presentar solicitud de licencia o declaración responsable de funcionamiento junto con la documentación correspondiente señalada en el Anexo IV de esta Ordenanza. En el plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, se girará visita de inspección municipal, en base a la cual, se emitirá acta o informe técnico favorable, condicionado o desfavorable, con los efectos previstos en el artículo 40 de la

presente Ordenanza municipal. La resolución del acto de comprobación favorable tendrá los efectos de la licencia de funcionamiento.

c) Transcurrido el plazo de un mes sin la realización de la visita de inspección municipal, el particular podrá iniciar la actividad bajo su propia responsabilidad, sin perjuicio de la posterior comprobación municipal que proceda.

2. Cuando la implantación de la actuación haya sido objeto de licencia y el interesado opte por la presentación de declaración responsable para la puesta en funcionamiento de la actividad, la declaración responsable deberá venir acompañada de la documentación prevista en el Anexo IV, debiéndose estar a lo dispuesto en las letras b) y c) del apartado anterior para su tramitación.

TÍTULO VI- Procedimiento de Licencia

CAPÍTULO I- Disposiciones comunes al procedimiento de licencia

Artículo 43. ***Actuaciones objeto de control a través de licencia***. Quedan sujetas a control a través de licencia las actuaciones urbanísticas determinadas en el Anexo I.

Artículo 44. ***Documentación.*** 1. La documentación que debe aportarse para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia se presentará en dos fases diferenciadas:

a) Fase de solicitud: la solicitud de licencia deberá incorporar la documentación general obligatoria y la adicional, según el tipo de actuación prevista en el Anexo II, en función del tipo y circunstancias de la actuación a realizar.

b) Fase de finalización de la actuación: una vez terminada la actuación y antes de la recepción de las obras por el promotor, deberá comunicarse el final de las obras aportando la documentación prevista en el Anexo IV.

2. En el caso de que la actuación urbanística, segregación o agrupación requiera incorporación o alteración de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, el interesado, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de formalización de la actuación urbanística correspondiente, deberá aportar el modelo vigente de declaración, comunicación o solicitud catastral debidamente cumplimentado y presentado ante las oficinas de la Dirección General del Catastro u oficinas municipales colaboradoras.

Artículo 45. ***Silencio administrativo.*** 1. El transcurso del plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de la licencia, con las suspensiones legalmente procedentes, dará lugar a la aplicación de las reglas del silencio administrativo conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

2. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística o normativa ambiental aplicable, de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana.

CAPÍTULO II- Procedimiento de licencia

Artículo 46. ***Presentación, subsanación y mejora de la solicitud.*** 1. Presentada la solicitud de licencia, los servicios municipales examinarán la solicitud y la documentación aportada. Cuando la documentación presentada estuviese incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

2. Si la actividad, servicio u obra no está entre las sujetas a este título habilitante, se le notificará al interesado y se procederá a resolver el archivo de su solicitud.
3. En todo caso, se considerará como fecha de inicio del procedimiento la de la entrada de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento de Galapagar.

Artículo 47. ***Información pública y audiencia a los vecinos.*** Quedarán sometidas a información pública, así como a notificación a los vecinos afectados, aquellas solicitudes de licencias en las que vengan exigidos estos trámites en la legislación sectorial que le sea de aplicación, y en los términos y condiciones previstos por esta.

Artículo 48. ***Informes***. 1. Se solicitarán los informes preceptivos que deban ser emitidos por órganos distintos al competente para resolver.

2. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes preceptivos y vinculantes de distintos departamentos municipales o de otras Administraciones Públicas, se suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

3. En el caso de talas y trasplantes de arbolado, recibida la documentación, se efectuará visita de inspección para evaluar la procedencia de la actuación requerida y evaluar la medida compensatoria de la tala o garantía en caso de trasplante.

4. Cuando además de la licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará resolver sobre la actuación urbanística, notificándose de forma unitaria.

Artículo 49. ***Suspensión de procedimiento por requerimiento de subsanación.*** 1. Además de las causas legales de suspensión del procedimiento, el plazo máximo para resolver podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante un único requerimiento de subsanación de deficiencias por el transcurso del tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido.

La regla anterior se aplicará sin perjuicio de los requerimientos específicos previstos en los procedimientos de control medio ambiental, control higiénico-sanitario, respecto a las acometidas, seguridad viaria y contra incendios.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias y el plazo de subsanación, que no podrá ser superior a un mes.

3. Transcurrido el plazo concedido sin que el interesado haya realizado actuación alguna al respecto, se le advertirá de que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento, en los términos y en los plazos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

4. Si el requerimiento no se cumplimentase de forma completa o se cumplimentase de manera deficiente, la licencia urbanística será denegada.

Artículo 50. ***Resolución.*** 1. Los servicios municipales competentes emitirán informes técnicos y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, que podrá ser:

a) De denegación, motivando detalladamente las razones de esta.

b) De concesión, indicando, en su caso, las prescripciones o medidas correctoras de carácter puntual que la actuación deberá cumplir para ajustarse a la ordenación urbanística y legislación sectorial aplicables.

2. El órgano competente deberá resolver y notificar la concesión o denegación de la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses, de conformidad con la normativa de aplicación. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que se presente en el registro municipal la solicitud junto con la completa documentación exigible de la actuación; y se interrumpe, en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común.

Artículo 51. ***Inicio de la ejecución de la actuación.*** 1. Para el inicio de la ejecución de las obras se deberá presentar el proyecto de ejecución por el interesado junto con una comunicación previa, que determine la fecha de inicio de la actuación y que incluya una declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, junto con el resto de documentación indicada en el Anexo II.

Si no se indica plazo alguno, éste será de 30 días a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del título habilitante del proyecto básico.

2. El inicio de la actuación y la ejecución de las obras se efectuará conforme a las condiciones generales señaladas en el Anexo XI y las condiciones particulares que se indiquen en el título habilitante, bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución. La responsabilidad incluirá la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

3. De existir innovaciones o falta de correspondencia entre el Proyecto de Ejecución y el Proyecto Básico aprobado, se deberá tramitar la necesaria legalización, previamente a su conformidad.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato incluida en la declaración responsable o en los documentos con ella presentados, determinará la imposibilidad de continuar con las actuaciones sin perjuicio delas responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiera lugar.

Artículo 52. ***Finalización de la actuación.*** Terminada la actuación se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento. Su comprobación se ajustará a lo señalado en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III- Primera ocupación y funcionamiento

Artículo 53. ***Licencia de primera ocupación y funcionamiento para actividades.*** La obtención de la licencia de primera ocupación y funcionamiento será exigible cuando así lo determine la normativa sectorial y en las siguientes actividades:

-Las actuaciones previstas en la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de actividad comercial de la Comunidad de Madrid, que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del nivel de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad según lo dispuesto en la citada norma, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.

-La implantación de actividades temporales en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad y en recintos o espacios abiertos, públicos o privados,

con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.

- Las actuaciones en edificios en situación de fuera de ordenación.

- La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.

- Actividades con ocupantes con incapacidad para cuidarse por sí mismos o que precisen, en su mayoría, ayuda para la evacuación.

- Actividades de almacenamiento, fabricación e investigación de productos que por su potencial peligrosidad están sujetos a regulación específica, tales como productos químicos peligrosos, petrolíferos, explosivos, nucleares, farmacéuticos, fitosanitarios, pesticidas e insecticidas.

- Actividades en las que se incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios, actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riego medio en locales de edificios con otros usos.

- Espectáculos públicos y actividades recreativas en espacios abiertos con instalaciones o estructuras eventuales, desmontables o portátiles, salvo las autorizaciones extraordinarias previstas por la regulación sectorial de espectáculos públicos y actividades recreativas.

- Garajes-aparcamientos robotizados, tanto públicos como privados, con superficie superior a seis mil metros cuadrados (6.000 m2).

- Estaciones o infraestructuras radioeléctricas disponibles para el público y sin plan de despliegue, de más de trescientos metros cuadrados (300 m2).

- Obras de nueva edificación incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, cuando el interesado solicite voluntariamente licencia.

- Transformaciones de locales a viviendas cuando impliquen actuaciones o modificaciones en los elementos comunes del edificio.

En estos casos, la solicitud vendrá acompañada de la documentación prevista el Anexo IV, correspondiente a la actuación.

Artículo 54. ***Eficacia licencia de primera ocupación y funcionamiento para actividades.*** 1. La licencia de primera ocupación y funcionamiento habilitará para la utilización de la edificación y el ejercicio de la actividad implantada.

2. La licencia de primera ocupación y funcionamiento se otorgará sin perjuicio y a reserva de las restantes autorizaciones o concesiones administrativas exigibles, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

3. La licencia de primera ocupación y funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la responsabilidad de naturaleza administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

Artículo 55*. Declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento para actos de uso del suelo y edificación*. Se deberá presentar una declaración responsable de primera ocupación y

funcionamiento en las actuaciones en las que sea exigible por la legislación estatal y autonómica en materia de suelo y rehabilitación urbana, junto con la documentación prevista en el Anexos III y/o IV.

Artículo 56. ***Comprobación de la actuación sujeta a licencia o declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento.*** 1. Finalizada la actuación amparada por la licencia, y antes de su recepción por el promotor, deberá comunicarse su terminación al Ayuntamiento.

2. En el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento o desde la solicitud de licencia de funcionamiento, los servicios técnicos municipales realizarán visita de comprobación en la que elaborarán un acta o informe técnico de conformidad o disconformidad de la actuación con la licencia urbanística o la declaración responsable, considerando las variaciones que se hayan producido durante la ejecución de la actuación que no requieran la modificación de la licencia.

3. En el caso de acta o informe técnico de conformidad resultante del acto de comprobación emitida por los servicios técnicos municipales, se dictará resolución favorable.

4. En el supuesto de acta o informe técnico de disconformidad, se concederá un plazo de un mes para subsanar las deficiencias detectadas. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución. Transcurrido el plazo concedido sin que las deficiencias hayan sido subsanadas, se dictará resolución denegando la licencia de funcionamiento o se determinará la perdida de efectos de la declaración responsable presentada.

5. Transcurrido el plazo de un mes sin que se realice visita de comprobación en los supuestos en los que se hubiera solicitado licencia de funcionamiento conforme a la legislación sectorial, serán de aplicación las reglas del silencio administrativo conforme a la legislación de procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la visita de comprobación posterior que realice el Ayuntamiento.

Artículo 57. ***Actividades temporales y licencia para establecimientos temporales de alimentos***. 1. Se podrá autorizar por licencia el desarrollo de actividades y establecimientos temporales de alimentos tanto en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad, como en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, 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. Esta previsión deberá figurar como prescripción de la licencia o declaración responsable.

2. Solo serán admisibles aquellas actividades temporales cuyas condiciones y características se ajusten a la legislación sectorial aplicable, la relativa a la higiene de los productos alimenticios y demás requisitos establecidos por la normativa reguladora de productos objeto de la venta ambulante, y que 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. Cuando así lo exija la normativa sectorial, será requisito indispensable para la concesión de la licencia de 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 ~~a~~ctividades recreativas, se ajustará a lo establecido en la misma y requerirá licencia de funcionamiento, no admitiéndose la presentación de una declaración responsable.

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 la documentación de la solicitud y su contenido fueran conformes con la normativa que resulte de

aplicación, se concederá la licencia de actividad con plena eficacia jurídica, concediéndose la licencia de funcionamiento con eficacia jurídica suspensiva, a expensas del resultado de la visita de inspección que deba realizarse.

Si los incumplimientos en los que incurriese el solicitante no fueran subsanables, se procederá a la denegación de la licencia solicitada.

En todo caso, la concesión o denegación de la licencia se realizará en un plazo no inferior a cinco días antes del comienzo de la actividad temporal.

Los servicios municipales realizarán la preceptiva visita de inspección antes del inicio de la actividad temporal, cuya acta o informe técnico servirá como documento acreditativo del levantamiento, en su caso, de la eficacia jurídica suspensiva de la licencia de funcionamiento. Si en la misma se constata el incumplimiento de alguna de las exigencias de la licencia urbanística o de alguna de las condiciones bajo las cuales se otorgó la licencia de funcionamiento, ésta no adquirirá eficacia jurídica.

5. Cuando el desarrollo de la actividad temporal se pretenda realizar en terrenos de titularidad pública, y cuando se trate de terrenos de titularidad pública de naturaleza patrimonial, la ocupación del espacio precisará de la correspondiente autorización demanial, contrato o negocio jurídico patrimonial que se formalice para su disposición.

6. Las licencias para 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 VII- Restablecimiento de la legalidad

CAPÍTULO I- Disposiciones Generales en materia de disciplina

Artículo 58. ***Ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad.***1. En lo no previsto por la legislación autonómica en materia de suelo, la de espectáculos públicos y actividades recreativas, ni el resto de la normativa sectorial vigente, serán de aplicación las medidas y criterios de restablecimiento de la legalidad del presente título.

2. Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de control ambiental quedarán sujetas al régimen de disciplina que establezca la normativa específica en la materia.

3. Sin menoscabo del control municipal sobre las actuaciones urbanísticas, se excluye del ámbito de aplicación de las medidas de restablecimiento de la legalidad los incumplimientos de las obligaciones, así como los daños y perjuicios que sean objeto de la jurisdicción civil, por afectar al dominio de la propiedad o servidumbres privadas.

CAPÍTULO II- Inspección

Artículo 59. ***Inspección en materia de disciplina urbanística municipal***. 1. La inspección en materia de disciplina urbanística municipal es la actividad que los órganos competentes ejercen para la comprobación de que las obras, construcciones y usos, ejecutados o en curso de ejecución, y las actividades, cuentan con el correspondiente título habilitante y se ajustan al mismo, denunciando, en caso contrario, las actuaciones urbanísticas no amparadas en dicho título.

Esta comprobación, en ningún caso controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones, a la calidad de los elementos o materiales empleados o a la propiedad o dominio sobre bienes o servidumbres privadas objeto de tutela por la jurisdicción civil.

2. En el ejercicio de sus funciones, los funcionarios y empleados municipales que realizan funciones de inspección urbanística gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a la normativa de ordenación urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido.

Los funcionarios que desarrollen funciones de inspección urbanística ejercerán siempre dichas funciones provistos de un documento oficial que acredite tal condición.

Artículo 60. ***Criterios y orden de prioridad en la inspección urbanística municipal.*** 1. Se establecen los siguientes criterios de prioridad en las visitas de inspección y tramitación de expedientes de restablecimiento de legalidad urbanística y/o sancionadores, conforme al presente orden de prelación:

a) Declaraciones de ruina.
b) Actuaciones que afecten gravemente a las condiciones de seguridad.
c) Obras y actividades que se encuentren en ejecución, que no dispongan de título habilitante de naturaleza urbanística.
d) Las presuntas irregularidades en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico; así como actuaciones en zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos públicos y suelos clasificados como no urbanizables especialmente protegidos.
e) Las actividades sometidas a los procedimientos de evaluación ambiental regulados en el Anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
f) Órdenes de demolición municipal.
g) Actuaciones ejecutorias de órdenes judiciales en las que se establezca un plazo determinado.

2. El orden de las visitas de inspección y tramitación de expedientes de restablecimiento de legalidad urbanística y/o sancionadores urbanísticos, atenderá al grado de prioridad en función de los criterios y tipología descritos en el apartado 1 del presente artículo y a los medios técnicos y humanos disponibles en el Ayuntamiento.

3. En caso de denuncia, para iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad, debe concretar, al menos, la ejecución de la actuación urbanística presuntamente ilegal, el momento en el que se llevó a efecto y la dirección concreta de la actuación, no siendo suficiente para el inicio de diligencias las denuncias que no contengan esta información, aquellas que sean indeterminadas o genéricas sobre un ámbito, sector o todo el municipio o aquellas ejecutadas en un tiempo impreciso, de imposible o difícil acreditación.

Artículo 61. ***Desarrollo y ejecución de las inspecciones.*** 1. 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.

2. La denuncia deberá concretar una determinada actuación, el momento de su ejecución y el posible incumplimiento de la normativa urbanística. Cuando la denuncia no reúna los requisitos establecidos a tal efecto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o sea manifiestamente infundada, se procederá a su archivo.

3. La inspección contempla como preferente las tareas de vigilancia y comprobación preventivas, y de información, asesoramiento y colaboración, respecto de las referidas a la sanción de conductas.

4. En los casos de denuncia de particular, se podrá requerir que la Policía Local o el Servicio de Inspección Municipal, verifique los hechos manifestados en la denuncia. Si no se ratifican los hechos denunciados, se procederá al archivo del expediente.

5. En todos los supuestos anteriores, cuando de la inspección municipal se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción conforme a la legislación aplicable en materia de suelo, de espectáculos públicos y actividades recreativas y restante normativa sectorial aplicable, se propondrán cuantas medidas se consideren pertinentes, dando traslado del correspondiente informe técnico al órgano municipal competente.

6. En las visitas de inspección que se realicen, se levantará Acta de Inspección, en la que se deberá dejar constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique, teniendo dicha Acta de Inspección, la consideración de documento público administrativo. Dicha Acta de Inspección gozará de presunción de veracidad, que solo cederá cuando en el procedimiento que se instruya se pruebe su inexactitud o falta de certeza, o se aporten pruebas de mayor convencimiento que la contradigan.

7. El acta deberá ser firmada por el inspector o los inspectores actuantes y por la persona que esté, en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de esta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se dejará copia en lugar adecuado o se remitirá posteriormente si estuviere identificada la persona.

8. Los funcionarios que actúen en funciones de inspección advertirán a las personas mencionadas en el párrafo anterior y, en su defecto, a cualquiera otra presente que esté relacionada con la obra o actividad objeto de inspección, que el desarrollo de una u otra sin la cobertura de los pertinentes títulos administrativos pudiera constituir presuntamente una infracción urbanística o, en su caso, un ilícito penal, y que si dicha circunstancia no se subsana en un plazo máximo de 36 horas, además del proceso de restauración urbanística por la realización de obras sin un título administrativo valido, se procederá a iniciar el oportuno expediente sancionador, y a la paralización de las obras por carecer del oportuno título habilitante, dejando constancia de dicha advertencia en el acta. Asimismo, se advertirá que la obstrucción a la labor inspectora constituye infracción urbanística grave, y de las sanciones que pudieran corresponder.

CAPÍTULO III- Medidas de restablecimiento de la legalidad sobre obras, usos y actividades

Artículo 62. ***Restablecimiento de la legalidad de obras y usos.*** Las medidas de protección de la legalidad urbanística sobre obras, construcciones y usos ejecutados o en curso de ejecución, sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución, serán las previstas en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Las órdenes de ejecución en cumplimiento de los deberes de conservación de las edificaciones e instalaciones se ajustarán a lo establecido para las mismas por la legislación urbanística vigente.

Una vez que se verifique que la ejecución de dichas obras o usos sin título habilitante constituye un supuesto de infracción urbanística, se incoará el correspondiente procedimiento sancionador, que podrá iniciarse conjuntamente con el procedimiento de restauración de la legalidad, de acuerdo a las normas establecidas para el ejercicio de la potestad sancionadora, sin perjuicio de que ambos procedimientos continúen de forma separada y sean resueltos por órganos diferentes

Artículo 63. ***Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable***.

1. Cuando una actividad sujeta a control urbanístico municipal se realizase sin licencia urbanística o declaración responsable, conforme a lo establecido en la Ordenanza, se ordenará, previo trámite de audiencia, su cese inmediato.

2. Se podrá omitir el trámite de audiencia, cuando de manera motivada en el procedimiento quede constatada la concurrencia de riesgo para las personas, bienes o interés público, sin perjuicio de los recursos que contra la resolución de cese procedan conforme a derecho.

Artículo 64. ***Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con declaración responsable.*** En actividades ejercidas al amparo de una declaración responsable con acta o informe técnico de comprobación favorable, cuando se ponga de manifiesto el incumplimiento de una o varias de las condiciones declaradas o su ejercicio con deficiencias, por contar con elementos o modificaciones no recogidas en el título habilitante, y que requieran su modificación, se procederá del siguiente modo:

a) En el caso de deficiencias o incumplimientos que no tengan carácter esencial, se requerirá al titular su subsanación en un plazo no inferior a quince días.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la declaración responsable, pero si el interesado no procede a la subsanación en el plazo concedido, se dictará resolución declarando la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación en los términos de los artículos 40.8.c) y 41 de esta Ordenanza.

b) En el caso de deficiencias o incumplimientos que tengan carácter esencial, conforme a lo recogido en el artículo 40 o cuando se esté llevando a cabo una actividad distinta a la declarada y que requiera modificación del título habilitante conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza, se dictará resolución en los términos de los artículos 40.8.c) y 41 de esta Ordenanza, en la que acordará la pérdida de efectos de la declaración responsable y el cese de la actuación, previo trámite de audiencia al interesado.

Artículo 65. ***Deficiencias o incumplimientos en actividades desarrolladas con licencia.*** 1. Cuando en una actividad con licencia concedida que habilite su funcionamiento, se pusiera de manifiesto su ejercicio con deficiencias, por desarrollarse con elementos o modificaciones no recogidas en su título habilitante o por ejercerse de manera distinta a lo autorizado, siempre que las mismas requieran la modificación de la licencia, se requerirá al interesado por un plazo no superior a un mes para su subsanación.

Este requerimiento no afectará a la eficacia de la licencia.

2. Si el interesado no procede a subsanar las deficiencias en el plazo concedido, podrá adoptarse alguna de las siguientes medidas para el restablecimiento:

a) Suspensión temporal de la licencia y cese simultáneo de la actividad, hasta tanto no proceda a la corrección de estas.

b) Cese de los elementos o instalaciones, cuando los mismos no alteren las condiciones de repercusión ambiental de la actividad, sean individualizables y el ejercicio de la actividad sin los mismos sea viable.

Artículo 66. ***Revocación de licencias de actividad y funcionamiento por incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fueron concedidas***. El incumplimiento de los requisitos y condiciones en los que fueron concedidas las licencias de actividad o de funcionamiento, o de las prescripciones recogidas en las mismas, así como el ejercicio de una actividad distinta a la autorizada que requiera la modificación de la licencia, determinará su revocación, previo trámite de audiencia al interesado.

En la misma resolución en la que se proceda a revocar la licencia, se ordenará el cese inmediato de la actividad.

Artículo 67. ***Infracciones y sanciones.*** *1.* Constituyen infracciones urbanísticas las contenidas en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

2. Tras la tramitación del procedimiento sancionador se impondrán las sanciones que fueran procedentes de acuerdo a la legislación urbanística de aplicación, teniendo siempre presente que la comisión de una infracción urbanística no puede suponer un beneficio económico para el infractor; así, cuando la suma de la multa a imponer por aplicación de las sanciones previstas legalmente y el coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

3. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso del plazo que determine la Ley, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres, que no tienen plazo de prescripción. La prescripción de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador, entendiendo esto posible desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción por parte del Ayuntamiento, lo que no concurrirá en el caso de que dicha infracción se haya cometido en lugares no accesibles para la inspección municipal, o no visibles desde la vía pública por situarse en lugares cerrados, en el interior de parcelas valladas, o en la cubierta de las edificaciones. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquella nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las obras y su puesta en uso efectiva o el cese definitivo en los segundos.

La prueba de la existencia de prescripción corresponderá exclusivamente a quien lo alegue, debiendo ser esta prueba concluyente, que demuestre tanto la ejecución como la total terminación de las obras a una determinada fecha, no quedando duda de la fecha de realización, y sin que pueda basarse en presunciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. ***Procedimientos de actividades que requieren de antecedentes no localizables*****.** En aquellos procedimientos de actividades que requieran acreditación de antecedentes administrativos para la concesión de licencia o acto de conformidad de título habilitante urbanístico, y siempre que, tanto el interesado como el Ayuntamiento, no puedan localizar la licencia de implantación de actividad o funcionamiento, en los plazos máximos de tramitación, los antecedentes podrán ser acreditados mediante la exhibición de documento público o privado que así lo demuestre.

A tales efectos, tienen la consideración de documentos privados, entre otros, los contratos de alquiler debidamente inscritos ante los organismos oficiales correspondientes; los certificados de técnicos que acrediten la antigüedad de la realidad física existente, en cuyo caso se deberá exigir que esté visado a afectos de la asunción de la correspondiente responsabilidad en caso de falsedad u omisión; los documentos privados de diversa índole que puedan atestiguar que la actividad existe como tal (a modo de ejemplo, contratos de diferentes suministros, acuerdos entre particulares, etc.); los contratos de pólizas de seguros que tengan por objeto cubrir los riesgos de la actividad y que están al corriente de pago.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. ***Actualización de anexos y aprobación de impresos normalizados e instrucciones que desarrollen la Ordenanza.*** Se faculta al órgano competente para la concesión, control y conformidad de los títulos habilitantes urbanísticos a actualizar los Anexos incluidos en la presente Ordenanza, aprobar los impresos normalizados y las instrucciones que desarrollen su aplicación y a su publicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. ***Registro General Electrónico de Títulos Habilitantes de Naturaleza Urbanística****.* El Ayuntamiento podrá habilitar un Registro General Electrónico de Títulos Habilitantes de

Naturaleza Urbanística, en el que se inscribirán todas las licencias urbanísticas concedidas y declaraciones responsables, y cuyo acceso será público para los interesados en su consulta, según los términos establecidos en la legislación vigente.
El Registro se gestionará de forma electrónica y preferentemente en formato editable, de forma numerada y por orden cronológico se anotarán las resoluciones de concesión otorgadas. La anotación se procederá identificándose al menos el tipo y subtipo de título habilitante de naturaleza urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. ***Censo de Locales y Actividades.*** El Ayuntamiento podrá crear un Censo de Locales y Actividades, con la asignación de un código que les caracterice y que permita su identificación en las relaciones tanto con el Ayuntamiento como con los particulares. Todos los órganos municipales competentes para la tramitación de los títulos habilitantes previstos en esta Ordenanza estarán obligados a inscribir en este Censo, cuando éste se constituya, los datos de dichos títulos y a colaborar en su actualización.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. ***Referencias a los medios de intervención en Ordenanzas municipales.*** Las referencias contenidas a licencias en las Ordenanzas municipales deberán entenderse referidas, a todos los efectos, al título habilitante que corresponda de conformidad con la regulación contenida en el capítulo III del título IV de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. ***Sistema de información Geográfica municipal.*** La presente Ordenanza faculta para la aprobación de las instrucciones precisas para la formación de un Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGM) que incluirá información urbanística a la que tengan derecho los ciudadanos de acuerdo con lo regulado en la legislación sobre Transparencia.

1. EL SIGM se elaborará en coherencia con las bases de datos catastrales, registrales, urbanísticos, territoriales, geográficos y medioambientales oficiales.
2. La información urbanística facilitada en el SIGM deberá ser como mínimo la que figuraría en una cedula urbanística.
3. El SIGM facilitará la posibilidad de incorporación de datos en las siguientes materias que permitan la orientación de la actividad urbanística municipal:
    - Movilidad.
    - Accesibilidad universal.
    - Contaminación ambiental.
    - Censo de establecimientos de actividad económica.
    - Seguimiento de la Inspección de Evaluación de Edificios (IEE), rehabilitación edificatoria y regeneración urbana.
    - Recursos turísticos, deportivos, ocio, socioculturales, e infantiles municipales
    - Detección temprana de riesgos para la salud pública o la inclusión social.
    - Situación del mobiliario y arbolado urbano.
    - Situación de las redes de servicios públicos alumbrado, agua, saneamiento, energía.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. ***Colaboración de las entidades colaboradoras con el Ayuntamiento.*** El Ayuntamiento podrá acudir a la colaboración con las entidades colaboradoras para la realización de tareas de comprobación, verificación e inspección en los procedimientos administrativos relativos a los medios de intervención urbanística municipal, a través las fórmulas previstas en el ordenamiento jurídico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. ***Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ordenanza.*** 1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ordenanza se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su iniciación.
2. No obstante, de conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, los interesados podrán desistir de sus solicitudes y optar por la aplicación de la nueva normativa mediante la presentación de una nueva solicitud.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. ***Derogación normativa.***

1) Quedan derogadas cuantas disposiciones en las Ordenanzas municipales se opongan a lo establecido en la presente. No se entenderá su oposición cuando las disposiciones complementen o desarrollen condiciones específicas para el otorgamiento del título habilitante correspondiente.
2) Queda derogada la actual Ordenanza municipal reguladora de la Intervención Administrativa en las Actividades Urbanísticas, publicada en el BOCM el 15 de septiembre de 2012.
3) Queda derogada la actual Ordenanza reguladora de la Instalación y Apertura de Establecimientos Comerciales, Industriales y de Servicio de Galapagar, publicada en el BOCM el 3 de diciembre de 2011 numero 287.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. ***Título competencial.*** Esta Ordenanza se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas al Ayuntamiento de Galapagar en materia de intervención en las acciones y los actos de transformación, utilización y materialización del aprovechamiento del suelo, inspección, protección de la legalidad urbanística y disciplina urbanística, establecidas en los artículos 7 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; 25. 2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; y 8 y 43 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ***Interpretación y desarrollo de la Ordenanza***. El Alcalde, la Junta de Gobierno o el concejal delegado, previo informe de los técnicos correspondientes, en su ámbito competencial respectivo, dispondrán de la competencia para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de la Ordenanza, así como para aprobar los acuerdos, decretos y resoluciones complementarios que sean necesarios para el desarrollo y cumplimiento de la presente Ordenanza, que no podrán tener carácter normativo.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. ***Publicación, entrada en vigor y comunicación***. La presente Ordenanza de Tramitación de Licencias y Declaraciones responsables de actuaciones urbanísticas entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y transcurrido el plazo previsto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO I - ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

1. La realización de actos de uso del suelo y edificación que requieran proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, cuando voluntariamente lo solicite el interesado.

3. Las actuaciones previstas en la Ley 2/2012 de 12 de junio, de Dinamización de actividad comercial de la Comunidad de Madrid, que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del nivel de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado 2, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.

4. Las actuaciones sobre edificaciones catalogadas que tengan carácter parcial y afecten, para alterarlos o modificarlos, a los elementos o partes objeto de protección.

5. 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.

6. Las solicitudes de alineación Oficial

7. Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación autorizado.

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

9. Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

10. Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, en los casos que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

11. La instalación de torres de ascensores en el exterior de edificios construidos de uso residencial, carentes de instalación de ascensor o que dispongan de ascensor que no reúna las condiciones de accesibilidad, ocupando ámbitos de zona verde o de vía pública.

12. La implantación de usos y construcciones de carácter provisional.

13. La implantación de actividades temporales en locales y establecimientos para el ejercicio de una actividad y en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.

14. Las actuaciones en edificios en situación de fuera de ordenación y las actuaciones posibles en infracciones urbanísticas que aún no cuenten con la resolución de su prescripción.

14. La implantación o modificación de actividades sometidas a algún procedimiento de control ambiental de conformidad con la legislación sectorial de aplicación, con excepción de las siguientes actividades que por su escasa repercusión ambiental no lo precisan:

14.1. Las tiendas de fotocopias y/o impresión electrónica.

14.2. Los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos donde únicamente se instalen elementos o equipamientos sin incidencia medio ambiental, como instalación de componentes electrónicos y multimedia, reparación de lunas, guarnecidos, tapicerías o similares

14.3. Los talleres de reparación de maquinaria, en los que no se produzcan residuos peligrosos como, entre otros: aceites usados, fluorescentes, pilas, baterías, pinturas, barnices, pegamentos, sellantes, ni

aguas contaminadas con aceites o refrigerantes. Tampoco se incluirán los talleres de reparación de artículos eléctricos para el hogar.

14.4. Lavanderías y otros establecimientos similares con un caudal de abastecimiento de agua superior a 3.500 m3 al año.

14.5. Comercio y distribución al por menor de productos químicos, farmacéuticos, productos de droguería y perfumería, cuando las operaciones de granulado, mezcla o envasado no sean seriadas, sino que respondan a una petición individualizada y no requieran instalaciones fijas para su realización.

15. La implantación o modificación de actividades cuyo objeto requieran medidas complementarias de evacuación y desalojo de personas. Se incluyen las zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil de cero a tres años, y demás actividades incluidas en el uso hospitalario por el Documento Básico DB SI “Seguridad en caso de incendio” del Código Técnico de la Edificación.

16. La implantación o modificación de actividades de almacenamiento, fabricación e investigación de productos que por su potencial peligrosidad están sujetos a regulación específica, tales como productos químicos peligrosos, petrolíferos, explosivos, nucleares, farmacéuticos, fitosanitarios, pesticidas e insecticidas.

17. La implantación o modificación de actividades cuya superficie de venta destinada a personas ajenas a la actividad sea superior a 750 m2, excluyendo la superficie de las zonas de ocupación ocasional (aseos, vestuarios, etc.) siempre que no estén incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

18. La implantación o modificación de actividades en las que se incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.

19. La implantación o modificación de actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece y fabricación de productos alimentarios.

20. La implantación o modificación de actividades englobadas en el uso servicios terciarios clase hospedaje.

21. La implantación o modificación de actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo alto, en todos los casos, y con nivel de riego medio en locales de edificios con otros usos.

22. La celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas en espacio abiertos con instalaciones o estructuras eventuales, desmontables o portátiles, salvo las autorizaciones extraordinarias previstas por la regulación sectorial de espectáculos públicos y actividades recreativas.

23. La implantación o modificación de garajes-aparcamientos robotizados, los públicos y los privados con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados.

24. La implantación o modificación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas disponibles para el público y sin plan de despliegue, de más de trescientos metros cuadrados (300 m2).

25. - Actuaciones que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público, salvo que la facultad de Declaración Responsable se reconozca expresamente por la concesión, autorización demanial o por su Ordenanza específica.

26.- Las actuaciones que pretendan llevarse a cabo en suelo que no esté clasificado como urbano consolidado por el Planeamiento vigente.

27.- Construcción de piscinas de uso público y uso privado (tanto de tipo 3A (CCPP, casas rurales, etc) como tipo 3B (unifamiliares).

28.- Cambios de uso que impliquen su intensificación por incremento del número de viviendas o locales en la misma superficie existente o exijan de dotaciones obligatorias.

29.- Transformaciones de locales a viviendas cuando impliquen actuaciones o modificaciones en los elementos

comunes del edificio.

30.- Instalación de Torres de refrigeración y/o condensadores evaporativos.

ANEXO II- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA:

- ☐ Modelo normalizado de solicitud de licencia debidamente cumplimentado y firmado.
- ☐ Documento que justifique el ingreso por autoliquidación de los impuestos de la tasa por servicios urbanísticos y del impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras, según lo previsto en las ordenanzas fiscales.
- ☐ Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero.
- ☐ Documento que justifique el ingreso en concepto de fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción generados por la actuación, conforme a lo dispuesto en el Plan de Gestión de Residuos correspondiente.
- ☐ Fotocopia de la declaración catastral por agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles (modelo 903-n) cuando el solar sobre el que se pretende ejecutar las obras proceda de una agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles autorizada por el Ayuntamiento de Galapagar.
- ☐ En su caso, copia de Autorizaciones o Registros Administrativos que procedan.
- ☐ En su caso, documento que justifique el ingreso en concepto de fianza para garantizar la correcta conservación y mantenimiento de espacio público (175 €/ml frente de parcela con la vía pública).

Asimismo, deberá presentar la documentación que a continuación se señala, en función de las circunstancias que concurran:

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR DE NUEVA EDIFICACIÓN O DE CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE (CON PROYECTO BÁSICO)

I- Documentación técnica.

☐ Proyecto Básico (visado del colegio profesional, potestativo) redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente según las obras y actuaciones que se vayan a ejecutar. El proyecto se presentará preferentemente en formato digital (pdf) vía telemática, y excepcionalmente en soporte papel (formato DIN-A4, salvo planos). En caso de aportarse en papel y deban emitirse informes por otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

El proyecto contendrá, al menos, los documentos señalados en el anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación. En el Plano de Urbanización a incluir en el proyecto, de acuerdo con el citado anejo I del CTE, debe figurar la red viaria, acometidas, etc, debiendo señalarse los puntos de enganche de dichas acometidas a las redes generales, sin perjuicio de la posterior obtención de las licencias de obras en la vía pública, por quien corresponda, para cada servicio o suministro.

☐ En todo caso, en el expediente deberá contar la siguiente documentación:

- Justificación del cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Certificado de viabilidad geométrica.
- Declaración expresa del Técnico autor del proyecto en la que declare que éste es conforme con la normativa urbanística de aplicación.
- Justificación el complimiento del Código Técnico de la Edificación (P. Básico).
- Plan de gestión de residuos con estimación del volumen y valoración de la adecuada gestión de los mismos.
- La Hoja de Asunción de la Dirección Facultativa de Obras (Arquitecto – P. Básico).
- Cuando se presente un proyecto básico sin el visado colegial, por no ser éste necesario, se incluirá una declaración expresa del técnico autor del proyecto, en la que manifieste no estar inhabilitado para el ejercicio de su profesión y/o un certificado del correspondiente Colegio Oficial en el que se realice la misma declaración.
- La Hoja estadística de edificación y vivienda.

- Compromiso de colocación de cartel identificador de las obras en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las mismas.
- Documentación relativa al arbolado existente en la parcela según anexo XII. Si se produce afección al arbolado se deberá complementar con la documentación recogida en el anexo XIII.

II.- Otros documentos.

- ☐ Si la licencia tiene por objeto la ejecución de viviendas protegidas deberá aportarse copia de la calificación provisional.
- ☐ Si el proyecto incluye la ejecución de una piscina comunitaria deberá aportarse certificado suscrito por técnico redactor del proyecto del cumplimiento del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas y el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones Higiénico-Sanitarias de piscinas de uso colectivo.
- ☐ Si las obras son acreedoras del previo derribo de una edificación existente, será necesario incorporar un compromiso expreso del promotor de no comenzarlas hasta no haber obtenido el correspondiente título habilitante, cuando ésta se tramite de manera independiente respecto de la obra de construcción
- ☐ Plano de la alineación oficial fijada por el planeamiento. Cuando la actuación se pretenda en un emplazamiento pendiente de alineación, ésta se tramitará con carácter previo, debiendo aportarse la autorización municipal.
- ☐ Cuando de la concesión de la licencia se derive la obligación legal de ceder a la Administración los terrenos destinados a viales, se incorporará al proyecto un plano en el que se reflejen la superficie de los terrenos a ceder.
- ☐ Si la edificación que se pretende ejecutar se destina al desarrollo de una actividad no residencial, dicha actividad deberá contar previamente con la preceptiva autorización municipal, salvo que a petición expresa del interesado se opte por acumular ambos procedimientos. Prevaleciendo la tramitación de la actividad sobre la obra.
- ☐ Los documentos que acrediten que el interesado dispone de las autorizaciones administrativas requeridas por la normativa sectorial aplicable, en cada caso (en una relación no exhaustiva: Carreteras, Ferrocarriles, Parques Regionales, Confederación Hidrográfica del Tajo, Red Eléctrica Española, Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, etc.)
- ☐ En casos excepcionales, en los que se permita la ejecución simultanea de obras de urbanización junto con obras de edificación se deberá cumplir con lo preceptuado al respecto en la vigente legislación del suelo.
- ☐ Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR DE NUEVA EDIFICACIÓN O DE CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE (CON PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN)

- ☐ Documento que justifique el ingreso de la fianza para garantizar la correcta conservación y mantenimiento del espacio público afectado por las obras.

I.- Documentación técnica.

- ☐ Proyecto Básico y de Ejecución (visado del colegio profesional, obligatorio) redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente según las obras y actuaciones que se vayan a ejecutar. El proyecto se presentará preferentemente en formato digital (pdf) vía telemática, y excepcionalmente en soporte papel (formato DIN-A4, salvo planos). En caso de aportarse en papel y deban emitirse informes por otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

  El proyecto contendrá, al menos, los documentos señalados en el anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación. En el Plano de Urbanización a incluir en el proyecto, de acuerdo con el citado anejo I del CTE, debe figurar la red viaria, acometidas, etc, debiendo señalarse los puntos de enganche de dichas acometidas a las redes generales, sin perjuicio de la posterior obtención de las licencias de obras en la vía pública, por quien corresponda, para cada servicio o suministro.

- ☐ En todo caso, en el expediente deberá contar la siguiente documentación:

  - Justificación del cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
  - Certificado de viabilidad geométrica.

- Declaración expresa del Técnico autor del proyecto en la que declare que éste es conforme con la normativa urbanística de aplicación.
- Justificación el complimiento del Código Técnico de la Edificación (P. Básico y de Ejecución).
- Plan de gestión de residuos con estimación del volumen y valoración de la adecuada gestión de los mismos.
- La Hoja de Asunción de la Dirección Facultativa de Obras (Arquitecto – P. Básico y de Ejecución- visada).
- La Hoja de Asunción de la Dirección Técnicos de Obras (Aparejador / Arquitecto Técnico - visada).
- La Hoja estadística de edificación y vivienda.
- Compromiso de colocación de cartel identificador de las obras en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las mismas.
- Documentación relativa al arbolado existente en la parcela según anexo XII. Si se produce afección al arbolado se deberá complementar con la documentación recogida en el anexo XIII.
- Estudio geotécnico del terreno realizado por empresa homologada.
- Manual de uso, conservación y mantenimiento de la edificación.
- Instrucciones para casos de siniestro y emergencia.
- En su caso, proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente.
- Plan de control de calidad.
- Certificado de Eficiencia Energética (R.D. 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).
- Estudio de Seguridad y Salud.

II.- Otros documentos.

- ☐ Si la licencia tiene por objeto la ejecución de viviendas protegidas deberá aportarse copia de la calificación provisional.
- ☐ Si el proyecto incluye la ejecución de una piscina comunitaria deberá aportarse certificado suscrito por técnico redactor del proyecto del cumplimiento del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas y el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones Higiénico-Sanitarias de piscinas de uso colectivo.
- ☐ Si las obras son acreedoras del previo derribo de una edificación existente, será necesario incorporar un compromiso expreso del promotor de no comenzarlas hasta no haber obtenido el correspondiente título habilitante, cuando ésta se tramite de manera independiente respecto de la obra de construcción
- ☐ Plano de la alineación oficial fijada por el planeamiento. Cuando la actuación se pretenda en un emplazamiento pendiente de alineación, ésta se tramitará con carácter previo, debiendo aportarse la autorización municipal.
- ☐ Cuando de la concesión de la licencia se derive la obligación legal de ceder a la Administración los terrenos destinados a viales, se incorporará al proyecto un plano en el que se reflejen la superficie de los terrenos a ceder.
- ☐ Si la edificación que se pretende ejecutar se destina al desarrollo de una actividad no residencial, dicha actividad deberá contar previamente con la preceptiva autorización municipal, salvo que a petición expresa del interesado se opte por acumular ambos procedimientos. Prevaleciendo la tramitación de la actividad sobre la obra.
- ☐ Los documentos que acrediten que el interesado dispone de las autorizaciones administrativas requeridas por la normativa sectorial aplicable, en cada caso (en una relación no exhaustiva: Carreteras, Ferrocarriles, Parques Regionales, Confederación Hidrográfica del Tajo, Red Eléctrica Española, Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, etc.)
- ☐ En casos excepcionales, en los que se permita la ejecución simultanea de obras de urbanización junto con obras de edificación se deberá cumplir con lo preceptuado al respecto en la vigente legislación del suelo.
- ☐ Informe, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora a la que pertenece el inmueble donde pretende desarrollarse la actuación

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE DEMOLICIÓN

- ☐ Declaración expresa del Técnico autor del proyecto en la que declare que este es conforme con la normativa urbanística de aplicación, en todo caso deberá establecerse el grado de protección del inmueble afectado según catalogación municipal o entidad superior o la establecida por la LEY 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

☐ Documento que justifique el ingreso de la fianza para garantizar la correcta conservación y mantenimiento del espacio público afectado por las obras.

☐ Proyecto de demolición (visado del colegio profesional, obligatorio) redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente según las actuaciones que se vayan a ejecutar. El proyecto se presentará preferentemente en formato digital (pdf) vía telemática, y excepcionalmente en soporte papel (formato DIN-A4, salvo planos). En caso de aportarse en papel y deban emitirse informes por otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

☐ En todo caso, en el expediente deberá contar la siguiente documentación:

- Declaración expresa del Técnico autor del proyecto en la que declare que éste es conforme con la normativa urbanística de aplicación, en todo caso deberá establecerse el grado de protección del inmueble afectado según catalogación municipal o entidad superior o la establecida por la LEY 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
- Plan de gestión de residuos con estimación del volumen y valoración de la adecuada gestión de los mismos.
- La Hoja de Asunción de la Dirección Facultativa visada.
- Compromiso de colocación de cartel identificador de las obras de demolición en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las mismas.
- Documentación relativa al arbolado existente en la parcela según anexo XII. Si se produce afección al arbolado se deberá complementar con la documentación recogida en el anexo XIII.
- Certificado de tratamiento contra vectores con incidencia para la salud pública (roedores, cucarachas, etc…).
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Existencia o no de materiales peligrosos / fibrocemento.
- El proyecto debe contener definición del vallado provisional de la finca, que deberá garantizar el ornato público, seguridad y salubridad de la finca.

En su caso:

- Para el derribo de edificaciones situadas entre medianerías, el proyecto debe incorporar justificación expresa de la solidez de las edificaciones colindantes y/o proponer medidas auxiliares que garanticen la estabilidad de los inmuebles. Se deberá proponer también el adecuado tratamiento de las medianerías que queden al descubierto con carácter provisional o definitivo.
- En caso de existencia de materiales peligrosos/fibrocemento se deberán establecer en el estudio de gestión de residuos las medidas correspondientes según la legislación sectorial, debiendo contar con las autorizaciones administrativas preceptivas.
- Permisos o autorizaciones de las compañías suministradoras de servicios urbanos que puedan verse afectados por la demolición.

☐ Informe o, en su caso, acreditación de haberlo solicitado a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura u otro organismo competente, en el supuesto de que la solicitud pretendiera la demolición total o parcial de un bien protegido conforme a lo previsto en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

☐ Dos (2) ejemplares del proyecto redactado por un técnico competente y en su caso visado por el colegio correspondiente. El proyecto se presentará en formato DIN A-4, así como en formato digital (Planos en los formatos DWG o DXF y texto en formato PDF) y constará de los siguientes documentos:

- Una memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, y aquellos anexos que justifiquen la solución elegida para cada actuación, y deberán figurar entre ellos Estudio (o Estudio Básico, en su caso) de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos y Programa de trabajos, así como la Justificación de precios.
- Declaración expresa del Técnico autor del proyecto en la que declare que éste es conforme con la normativa urbanística de aplicación.
- Documentación relativa al arbolado existente en la parcela según anexo XII. Si se produce afección al arbolado se deberá complementar con la documentación recogida en el anexo XIII.
- Todos aquellos planos, a escala adecuada, necesarios para la definición precisa de las obras, entre los que se deben incluir obligatoriamente:

- Plano de Situación
- Plano Topográfico
- Plano de Planta
- Plano de Servicios Afectados
- Plano de Instalaciones o Servicios

o Mediciones de cada una de las unidades de obra a ejecutar en la actuación y presupuesto elaborado con precios de mercado.

o El pliego de condiciones económicas y técnicas que regirán la ejecución de las obras.

o En su caso, las pertinentes autorizaciones y/o viabilidades de suministro de las distintas compañías suministradoras.

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION (SEGREGACION Y/O DIVISION DE TERRENOS)

☐ Proyecto de parcelación redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente (con visado del colegio profesional, o en su defecto, certificado de colegiación del técnico redactor). El proyecto se presentará preferentemente en formato digital (pdf) vía telemática, y excepcionalmente en soporte papel (formato DIN-A4, salvo planos). En caso de aportarse en papel y deban emitirse informes por otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

El proyecto debe contar al menos, con los siguientes documentos:

- Levantamiento topográfico.
- Una memoria que justifique la procedencia de la parcelación que se pretende y sus características. Se describirá cada una de las fincas originales que existan, con sus servidumbres si fuese el caso y las cargas que las graven, así como cada una de las nuevas parcelas, donde quedará de manifiesto que son adecuadas para el uso asignado por las normas urbanísticas y aptas para la edificación, en su caso, por disponer de los servicios mínimos necesarios.
- Plano de redes de servicios urbanísticos existentes y de aquellas redes a ejecutar para proporcionar servicio a la nueva estructura parcelaria.
- Un plano del estado actual a escala adecuada con la clasificación urbanística de la parcela en el que consten las fincas originales existentes en el parcelario oficial, con las edificaciones y los usos de los terrenos.
- Los planos de parcelación a escala adecuada urbanística de la parcela, donde consten representadas las parcelas resultantes.
- Todo el documento debe estar georreferenciado en coordenadas UTM compatibles con Catastro y Registro de la Propiedad.
- En caso de existencia de edificaciones, el proyecto debe incluir capítulo expreso justificativo de que dichas edificaciones no resultan fuera de ordenación con la parcelación resultante.
- En su caso, documentación relativo al arbolado afectado por la actuación. En caso contrario, manifestación expresa suscrita por el técnico redactor de no afección.

☐ Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad de la finca y/o fincas afectadas.
☐ Datos catastrales de las fincas afectadas.
☐ El título de la propiedad de la finca. Si el promotor de la parcelación no fuera el propietario de los terrenos, deberá presentar la autorización del propietario o propietarios.
☐ Declaración expresa del técnico Facultativo habilitado legalmente de la conformidad de la parcelación con la normativa urbanística aplicable.
☐ En caso de parcelaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, informe previo de la Consejería competente en la materia.
☐ En su caso, informe de la Entidad Urbanística Colaboradora.

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE LICENCIA DE ACTIVIDADES

CON EJECUCIÓN DE OBRAS, deberá presentar, dependiendo de las obras a ejecutar:

☐ Documentación incluida para las obras establecidas en el anexo II (sometidas a Licencia)
☐ Documentación incluida para las obras establecidas en el anexo III (sometidas a Declaración Responsable)

DOCUMENTACIÓN INICIO PARA ACTIVIDAD. Para la obtención de la licencia de ***actividad*** deberá aportar:

- ☐ Certificado de compatibilidad de usos expedido por Técnico Municipal competente.
- ☐ Documento que acredite la referencia catastral del local o inmueble.
- ☐ Documento acreditativo del pago de las tasas o impuesto correspondiente.
- ☐ Identificación de la Actividad:
  - Descripción
  - Epígrafe IAE
  - Emplazamiento
- ☐ Proyecto técnico en soporte digital, que incluirá:
  - Memoria descriptiva donde se detallen las características de la actividad, instalaciones, climatización, electricidad, contraincendios, cálculos de ventilación, aforo del local, residuos generados, así como el cumplimiento de las medidas de accesibilidad.
  - Proyecto de instalaciones, en los casos establecidos en la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en Baja Tensión.
  - Memoria higiénico-sanitaria con los siguientes aspectos:
    - Diseño higiénico de las diferentes dependencias y mantenimiento.
    - Materiales, ventilación e iluminación.
    - Suministro ACS y AFCH.
    - Evacuación de aguas.
    - Maquinaria, equipos y mobiliario específicos de la actividad.
  - Planos suficientemente descriptivos de los diversos elementos de la actividad como maquinaria, instalaciones, mobiliario, etc, en escala 1.200; 1:100 ó 1:50.
  - Memoria ambiental que contenga la documentación establecida en el artículo 44 de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en los casos de actividades sometidas a la misma.
- ☐ Justificante de ingreso en cuenta de publicación de anuncio de la actividad en B.O.C.M., en licencias sometidas al procedimiento de evaluación ambiental.
- ☐ Certificado cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales, así como demás normas aplicables.
- ☐ Identificación Industrial de vertidos según la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- ☐ Certificado de idoneidad de la acometida de saneamiento emitido por la concesionaria municipal para la gestión integral del ciclo del agua.
- ☐ En su caso, estudio acústico en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- ☐ En su caso, copia de Autorizaciones y/o Registros Administrativos que procedan: carreteras, confederación hidrográfica, medioambiente, Vías pecuarias, Red eléctrica, parque regional, patrimonio, sanidad, RIAC, etc.…
- ☐ Dotación de personal y organización.
- ☐ Declaración de impacto ambiental, en los casos de actividades sometidas a la misma.

ANEXO III- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA PRESENTACIÓN DE DECLARACIONES RESPONSABLES

DOCUMENTACIÓN ESENCIAL PARA CUALQUIER TIPO DE ACTUACIÓN

- ☐ Modelo normalizado de la declaración responsable debidamente cumplimentado y firmado.
- ☐ Fotocopia de la autoliquidación de la tasa por tramitación de licencias urbanísticas y el impuesto municipal sobre instalaciones construcciones y obras.
- ☐ Acreditación de la representación, en caso de actuar por nombre y cuenta de tercero. (APORTAR FOTOCOPIAS DNI de ambos)
- ☐ Estimación de la cantidad y tipo de residuos a generar por la actuación así como el destino previsto para los mismos y justificante de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento la garantía encaminada a garantizar su correcta gestión, y en el supuesto de actuaciones que requieran proyecto técnico, en éste se incluirá el correspondiente plan de gestión de residuos. En su caso, declaración responsable de que los residuos generados con la actuación comunicada no están amparados por la Orden 2726/2099 de 16 julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- ☐ Fotografías del estado actual.
- ☐ Breve memoria descriptiva de la actuación.
- ☐ Croquis detallado, y en su caso, planos de planta, alzado y sección de la actuación pretendida a escala adecuada.
- ☐ Presupuesto de ejecución material de las obras suscrito por el contratista o en su caso, por el técnico redactor del proyecto.

En su caso:

- ☐ Proyecto técnico y dirección facultativa en los supuestos previstos en la legislación vigente. Debe incluir justificación de la viabilidad técnica, estabilidad estructural y justificación del cumplimiento del resto de normativa sectorial de aplicación, según el caso.
- ☐ Certificado de viabilidad geométrica, así como declaración expresa de conformidad con la normativa urbanística vigente.
- ☐ En actuaciones exteriores, documentación relativa al arbolado existente en la parcela según anexo XII. Si se produce afección al arbolado se deberá complementar con la documentación recogida en el anexo XIII.
- ☐ Justificante del pago de la tasa por ocupación de vía pública, si fuera necesaria la colocación de contenedores o cualquier otro elemento análogo.
- ☐ En el caso de vallados, se deberá ajustar a la alineación oficial fijada por el planeamiento. Cuando la actuación se pretenda en un emplazamiento pendiente de alineación, ésta se tramitará con carácter previo, debiendo aportarse la autorización municipal.
- ☐ En obras en altura que no requieran proyecto técnico se deberá aportar un compromiso firmado por el titular de la licencia y el contratista de las obras, en el cual se manifieste que van a adoptarse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción (RD. 1627/1997 de 24 de octubre), u otras complementarias que se estimen necesarias.
- ☐ Cuando proceda, copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante.
- ☐ Documento que justifique el ingreso en concepto de fianza para garantizar la correcta conservación y mantenimiento de espacio público afectado por obras (175 €/ml frente de parcela con la vía pública).

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN (sólo para el supuesto de aprobación previa del Proyecto Básico)

- ☐ Documento que justifique el ingreso de la fianza para garantizar la correcta conservación y mantenimiento del espacio público afectado por las obras.
- ☐ Justificantes del abono de las liquidaciones complementarias de tasa e ICIO (en caso de aumento presupuestario).
- ☐ Proyecto de Ejecución (visado del colegio profesional, obligatorio) redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente según las obras y actuaciones que se vayan a ejecutar. El proyecto se presentará preferentemente en formato digital (pdf) vía telemática, y excepcionalmente en soporte papel (formato DIN-A4, salvo planos). En caso de aportarse en papel y deban emitirse informes por otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

El proyecto contendrá, al menos, los documentos señalados en el anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba

el Código Técnico de la Edificación.

- ☐ Declaración responsable en la que manifieste que el proyecto cumple con las determinaciones exigidas por las normas y es desarrollo fidedigno del proyecto básico conforme al cual se concedió la licencia urbanística. La declaración responsable deberá estar firmada por el interesado y por el técnico redactor del proyecto.
- ☐ En todo caso, junto al proyecto de ejecución se deberá adjuntar la totalidad de documentación técnica y administrativa necesaria y en concreto la no aportada junto al Proyecto Básico aprobado con anterioridad.
  - o Justificación el complimiento del Código Técnico de la Edificación (P. Ejecución).
  - o La Hoja de Asunción de la Dirección Facultativa de Obras (Arquitecto – P. de Ejecución - visada).
  - o La Hoja de Asunción de la Dirección Técnicos de Obras (Aparejador / Arquitecto Técnico - visada).
  - o Estudio geotécnico del terreno realizado por empresa homologada.
  - o Manual de uso, conservación y mantenimiento de la edificación.
  - o Instrucciones para casos de siniestro y emergencia.
  - o En su caso, proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente.
  - o Plan de control de calidad.
  - o Certificado de Eficiencia Energética (R.D. 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).
  - o Estudio de Seguridad y Salud.

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PARCELACIÓN (AGRUPACIÓN)

- ☐ Proyecto de parcelación redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente (con visado del colegio profesional, o en su defecto, certificado de colegiación del técnico redactor). El proyecto se presentará preferentemente en formato digital (pdf) vía telemática, y excepcionalmente en soporte papel (formato DIN-A4, salvo planos). En caso de aportarse en papel y deban emitirse informes por otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.

  El proyecto debe contar al menos, con los siguientes documentos:
  - Levantamiento topográfico.
  - Una memoria que justifique la procedencia de la parcelación que se pretende y sus características. Se describirá cada una de las fincas originales que existan, con sus servidumbres si fuese el caso y las cargas que las graven, así como cada una de las nuevas parcelas, donde quedará de manifiesto que son adecuadas para el uso asignado por las normas urbanísticas y aptas para la edificación, en su caso, por disponer de los servicios mínimos necesarios.
  - Plano de redes de servicios urbanísticos existentes.
  - Un plano del estado actual a escala adecuada con la clasificación urbanística de la parcela en el que consten las fincas originales existentes en el parcelario oficial, con las edificaciones y los usos de los terrenos.
  - Los planos de parcelación a escala adecuada urbanística de la parcela, donde consten representadas las parcelas resultantes.
  - Todo el documento debe estar georreferenciado en coordenadas UTM compatibles con Catastro y Registro de la Propiedad.
  - En caso de existencia de edificaciones, el proyecto debe incluir capítulo expreso justificativo de que dichas edificaciones no resultan fuera de ordenación con la parcelación resultante.
  - En su caso, documentación relativo al arbolado afectado por la actuación. En caso contrario, manifestación expresa suscrita por el técnico redactor de no afección.

- ☐ Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad de la finca y/o fincas afectadas.
- ☐ Datos catastrales de las fincas afectadas.
- ☐ El título de la propiedad de la finca. Si el promotor de la parcelación no fuera el propietario de los terrenos, deberá presentar la autorización del propietario o propietarios.
- ☐ Declaración expresa del técnico Facultativo habilitado legalmente de la conformidad de la parcelación con la normativa urbanística aplicable.
- ☐ En caso de parcelaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, informe previo de la Consejería competente en la materia.
- ☐ En su caso, informe de la Entidad Urbanística Colaboradora.

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS DE DEMOLICIÓN

- ☐ Declaración expresa suscrita por el técnico redactor que justifique que las edificaciones objeto de demolición, no cuentan con protección establecida según catalogación municipal o entidad superior, y no se encuentra afectado por la LEY 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid
- ☐ Documento que justifique el ingreso en concepto de fianza encaminada a garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción generados por la actuación, conforme a lo dispuesto en el Plan de Gestión de Residuos correspondiente.
- ☐ Proyecto de demolición (visado del colegio profesional, obligatorio) redactado, firmado y rubricado por un técnico que sea competente según las actuaciones que se vayan a ejecutar. El proyecto se presentará preferentemente en formato digital (pdf) vía telemática, y excepcionalmente en soporte papel (formato DIN-A4, salvo planos). En caso de aportarse en papel y deban emitirse informes por otras administraciones públicas se presentarán tantos proyectos como informes se hayan de emitir.
- ☐ En todo caso, en el expediente deberá contar la siguiente documentación:

    - Declaración expresa del Técnico autor del proyecto en la que declare que éste es conforme con la normativa urbanística de aplicación, en todo caso deberá establecerse el grado de protección del inmueble afectado según catalogación municipal o entidad superior o la establecida por la LEY 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
    - Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
    - Plan de gestión de residuos con estimación del volumen y valoración de la adecuada gestión de los mismos.
    - La Hoja de Asunción de la Dirección Facultativa visada.
    - Compromiso de colocación de cartel identificador de las obras de demolición en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las mismas.
    - Documentación relativa al arbolado existente en la parcela según anexo XII. Si se produce afección al arbolado se deberá complementar con la documentación recogida en el anexo XIII.
    - Certificado de tratamiento contra vectores con incidencia para la salud pública (roedores, cucarachas, etc…).
    - Estudio de Seguridad y Salud.
    - Existencia o no de materiales peligrosos / fibrocemento.
    - El proyecto debe contener definición del vallado provisional de la finca, que deberá garantizar el ornato público, seguridad y salubridad de la finca.

En su caso:

    - Para el derribo de edificaciones situadas entre medianerías, el proyecto debe incorporar justificación expresa de la solidez de las edificaciones colindantes y/o proponer medidas auxiliares que garanticen la estabilidad de los inmuebles. Se deberá proponer también el adecuado tratamiento de las medianerías que queden al descubierto con carácter provisional o definitivo.
    - En caso de existencia de materiales peligrosos/fibrocemento se deberán establecer en el estudio de gestión de residuos las medidas correspondientes según la legislación sectorial, debiendo contar con las autorizaciones administrativas preceptivas.
    - Permisos o autorizaciones de las compañías suministradoras de servicios urbanos que puedan verse afectados por la demolición.

Informe o, en su caso, acreditación de haberlo solicitado a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura u otro organismo competente, en el supuesto de que la solicitud pretendiera la demolición total o parcial de un bien protegido conforme a lo previsto en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

Documentación técnica suscrita por técnico competente donde se incluya, como mínimo:

- ☐ Memoria técnica descriptiva de la actuación.
- ☐ Plano de la zona de ubicación de los captadores (cubierta, elemento auxiliar, suelo etc…).
- ☐ Presupuesto de ejecución material de la obra ajustado a precios reales de mercado.
- ☐ Certificado reciente de colegiación y no inhabilitación del técnico (o en su defecto memoria visada).
- ☐ Hoja asunción de dirección de obra y coordinación de seguridad y salud del TÉCNICO (ANEXO II).
- ☐ Certificación del TÉCNICO redactor de que la memoria presentada cumple con la viabilidad geométrica y técnica así como su adecuación a la totalidad de la normativa vigente en el momento de la solicitud (ANEXO II).
- ☐ Certificado del TÉCNICO de la correcta resistencia estructural del elemento sobre el que se sitúa (cubierta y/o porche creado al efecto) de la resistencia a acciones fijas y variables (ANEXO II).
- ☐ Certificado del TÉCNICO del cumplimiento de la normativa urbanística vigente (ANEXO II).
- ☐ Certificado del TÉCNICO de no deslumbramiento (ANEXO II).
- ☐ Estudio o Estudio básico de seguridad y salud que incluya los elementos auxiliares utilizados para trabajos en altura si se realizan (no se considera válido una evaluación de riesgos laborales).
- ☐ Calificación urbanística o proyecto de actuación especial de la parcela donde se pretende realizar la actuación, tratándose de suelos clasificados por planeamiento como no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado (art. 2.2. Orden 1110/2021, de 7 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se dicta instrucciones generales en relación con el medio de intervención al que habrá de someterse la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo).
- ☐ Si se tratase de una instalación en el suelo se incluirá la documentación relativa al arbolado existente según anexo XII. Si se produce afección al arbolado se deberá complementar con la documentación recogida en el anexo XIII.
- ☐ Para las instalaciones > 10 Kw proyecto completo suscrito por técnico competente y visado.
- ☐ En el caso de encontrarse en los entornos de protección de los BIC del entorno de protección de Cerca de Felipe II y el entorno de protección de la iglesia parroquial, deberán contar con la autorización previa según lo dispuesto en el artículo 39.1 de Ley 8/2023 de 30 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDADES

CON EJECUCIÓN DE OBRAS, deberá presentar, dependiendo de las obras a ejecutar:

- ☐ Documentación incluida para las obras establecidas en el anexo II (sometidas a Licencia)
- ☐ Documentación incluida para las obras establecidas en el anexo III (sometidas a Declaración Responsable)

DOCUMENTACIÓN PARA ACTIVIDAD. Para la obtención del Acto de Conformidad de ***actividad y funcionamiento*** deberá aportar:

- ☐ Certificado de compatibilidad de usos expedido por Técnico Municipal competente.
- ☐ Documento que acredite la referencia catastral del local o inmueble.
- ☐ Documento acreditativo del pago de las tasas o impuesto correspondiente.
- ☐ Identificación de la Actividad:
  - Descripción
  - Epígrafe IAE
  - Emplazamiento
- ☐ Proyecto técnico en soporte digital, que incluirá:
  - Memoria descriptiva donde se detallen las características de la actividad, instalaciones, climatización, electricidad, contraincendios, cálculos de ventilación, aforo del local, residuos generados, así como el cumplimiento de las medidas de accesibilidad.
  - Proyecto de instalaciones, en los casos establecidos en la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en Baja Tensión.
  - Memoria higiénico-sanitaria con los siguientes aspectos:
    - Diseño higiénico de las diferentes dependencias y mantenimiento.
    - Materiales, ventilación e iluminación.
    - Suministro ACS y AFCH.
    - Evacuación de aguas.

- Maquinaria, equipos y mobiliario específicos de la actividad.

- Planos suficientemente descriptivos de los diversos elementos de la actividad como maquinaria, instalaciones, mobiliario, etc, en escala 1.200; 1:100 ó 1:50.

☐ Certificado cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales, así como demás normas aplicables.

☐ Identificación Industrial de vertidos según la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

☐ Certificado de idoneidad de la acometida de saneamiento emitido por la concesionaria municipal para la gestión integral del ciclo del agua.

☐ En su caso, estudio acústico en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

☐ En su caso, copia de Autorizaciones y/o Registros Administrativos que procedan: carreteras, confederación hidrográfica, medioambiente, Vías pecuarias, Red eléctrica, parque regional, patrimonio, sanidad, RIAC, etc.…

☐ Declaración responsable de que el inmueble no está declarado Bien de Interés Cultural con declaración individualizada, ni incluido a título individual en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, ni incorporado al Catálogo de Bienes Protegidos del Ayuntamiento de Galapagar

☐ Dotación de personal y organización.

☐ Contrato de mantenimiento de las instalaciones (protección contra incendios, aparatos elevadores, puertas automáticas, etc.…), así como justificante de pago.

☐ Plan de autoprotección, en su caso.

☐ Ficha técnica del local, según modelo que figura en Anexo III del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

☐ Boletín de Instalacion eléctrica firmado por instalador autorizado, conforme al R.E.B.T. Decreto 842/2002 y sellado por la Dirección General de Industria.

☐ Certificado de la instalación eléctrica por Organismo de Control Autorizado (OCA), en los siguientes supuestos:
- Instalaciones industriales que precisen proyecto, con una potencia instalada superior a 100 kW.
- Locales de pública concurrencia.
- Locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto garajes de menos de 25 plazas.
- Locales mojados con potencia instalada superior a 25 kW.
- Piscinas con potencia instalada superior a 10 kW.
- Quirófanos y salas de intervención.
- Instalaciones de alumbrado exterior con potencia instalada superior a 5 kW.

☐ Contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio del local y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como justificante de pago.

☐ Certificado de compañía instaladora de gas, en los casos que se tenga dicha instalación.

☐ Plan de prevención y control de Legionela, si procede.

☐ En el sector de HOSTELERÍA y RESTAURACIÓN: Sistema de autocontrol: APPCC (Análisis de peligros y puntos críticos de control) o PCH (prácticas correctas de higiene), que incluya al menos los siguientes aspectos:
- Programa de desratización, desinsectación y desinfección.
- Plan de limpieza, según los criterios de análisis de peligros y control de puntos críticos.
- Control de temperaturas de refrigeración y congelación.
- Plan de Formacion continua de los manipuladores de alimentos.
- Trazabilidad.
- Cumplimiento del RD 126/2015, de 27 de febrero, sobre la información alimentaria facilitada al consumidor en relación con las sustancias o productos que causan alergias o intolerancias

ANEXO IV- DOCUMENTACIÓN PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

DOCUMENTACIÓN PARA LA FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN ESENCIAL:

- ☐ Modelo normalizado de solicitud, declaración o comunicación debidamente cumplimentado y firmado.
- ☐ Identificación y acreditación del titular de la actuación y, en su caso, de su representante.
- ☐ Fotocopia de la autoliquidación de la tasa por tramitación de licencias urbanísticas.
- ☐ Justificación, en su caso, de haber obtenido las autorizaciones o formalizado las comunicaciones o declaraciones exigibles por la normativa de carácter sectorial que le resulte de aplicación: Sanidad, educación, medioambiente, industria, turismo, comisionado tabacos, loterías y apuestas, etc...

PARA PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO:

- ☐ Certificado final de obra, suscrito y VISADO por Directores de Obra y de Ejecución. Si el anterior certificado no incluye el control de la ejecución de las distintas instalaciones del inmueble se deberá aportar certificado final de control de las instalaciones visado por el colegio profesional correspondiente.
- ☐ Certificado de la valoración final de la obra visado. En su caso, autoliquidación complementaria por ICIO y/o Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.
- ☐ Libro del Edificio.
- ☐ Certificado suscrito por la Dirección Facultativa que establezca que la documentación que integra el libro del edificio que se adjunta contiene la totalidad de la documentación establecida en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación y en el artículo 8 de la parte I del CTE.
- ☐ Fotocopia del documento de alta en la Contribución Urbana (Mod. 900D), sellada por Hacienda o presentada en los registros habilitados conforme a lo dispuesto en el art. 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.
- ☐ Acreditación documental de la correcta gestión de residuos de la construcción y demolición.
- ☐ Documento acreditativo de la titularidad bancaria a los efectos de devolución de la fianza depositada para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción y demolición.
- ☐ Copia de justificante de presentación en registro del órgano territorial competente de la Comunidad de Madrid del Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado (R.D. 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios) o Etiqueta de la Calificación Energética.
- ☐ Boletines de las instalaciones, firmados por instaladores autorizados y diligenciados por órganos competentes en materia de industria de la Comunidad de Madrid, Entidad de Inspección y Control Industrial EICI o Entidad equivalente (en su caso, instalaciones de electricidad alta tensión, baja tensión, abastecimiento de agua, protección contra incendios, climatización y ACS, gas, aparatos elevadores, etc.).
- ☐ Copia de la autorización municipal de la correspondiente licencia de Vado Permanente.
- ☐ Certificado fin de obra ICT, salvo en viviendas unifamiliares.
- ☐ Documentación técnica justificativa debidamente visada de las modificaciones introducidas en el proyecto durante la fase de ejecución de las obras de construcción para su aprobación, previa o simultánea a la obtención de la LPO.
- ☐ Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, acreditación de la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- ☐ En su caso, documentación relativa a piscinas:
  - Certificado final de obra visado.
  - Justificante de alta en catastro.
- ☐ En su caso, documentación relativa a desmantelamiento de GLP:
  - Certificado final suscrito por técnico competente.
  - justificante de la comunicación del desmantelamiento a Industria.
- ☐ En su caso, documentación relativa a Instalaciones fotovoltaicas:
  - Boletín eléctrico.
  - Justificante de puesta en marcha presentado ante industria.
  - Fotografías de los paneles y el inversor.

- ☐ En su caso, documentación relativa a la reposición del arbolado:
  - Factura desglosada de todos los ejemplares plantados emitida por el proveedor.
  - Plano con la ubicación de cada uno de los ejemplares plantados.
  - Reportaje fotográfico completo en el que se observen con claridad los ejemplares plantados.
- ☐ Cuando se trate de un edificio colectivo de uso residencial de cinco o más viviendas, entrega física de los contenedores de recogida de residuos que se establezcan por los servicios técnicos municipales.
- ☐ En su caso, certificado de la correcta gestión de residuos y número de cuenta bancaria a los efectos de devolución.

PARA FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES:

DOCUMENTACIÓN FINAL ACTIVIDAD. Para la obtención de la licencia de ***apertura y funcionamiento*** debera aportar:

- ☐ Certificado del técnico competente, acreditativo de que las instalaciones del local se han realizado bajo su dirección, ajustándose a las condiciones y prescripciones de la previa licencia municipal correspondientes, legislación y demás normativa de aplicación.
- ☐ Contrato de mantenimiento de medios de extinción incendios con empresa autorizada, así como justificante del pago.
- ☐ Plan de autoprotección, en su caso.
- ☐ Ficha técnica del local, según modelo que figura en Anexo III del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.
- ☐ Boletín de Instalacion eléctrica firmado por instalador autorizado, conforme al R.E.B.T. Decreto 842/2002 y sellado por la Dirección General de Industria.
- ☐ Certificado de la instalación eléctrica por Organismo de Control Autorizado (OCA), en los siguientes supuestos:
  - Instalaciones industriales que precisen proyecto, con una potencia instalada superior a 100 kW.
  - Locales de pública concurrencia.
  - Locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto garajes de menos de 25 plazas.
  - Locales mojados con potencia instalada superior a 25 kW.
  - Piscinas con potencia instalada superior a 10 kW.
  - Quirófanos y salas de intervención.
  - Instalaciones de alumbrado exterior con potencia instalada superior a 5 kW.
- ☐ Contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio del local y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros, derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como justificante de pago.
- ☐ Certificado de compañía instaladora de gas, en los casos que se tenga dicha instalación.
- ☐ Plan de prevención y control de Legionela, si procede.
- ☐ En el sector de HOSTELERIA y RESTAURACIÓN: Sistema de autocontrol: APPCC (Análisis de peligros y puntos críticos de control) o PCH (prácticas correctas de higiene), que incluya al menos los siguientes aspectos:
  - Programa de desratizacion, desinsectación y desinfección.
  - Plan de limpieza, según los criterios de análisis de peligros y control de puntos críticos.
  - Control de temperaturas de refrigeracón y congelación
  - Plan de Formacion continua de los manipuladores de alimentos.
  - Trazabilidad

- Cumplimiento del RD 126/2015, de 27 de febrero, sobre la información alimentaria facilitada al consumidor en relación con las sustancias o productos que causan alergias o intolerancias.

☐ Solicitud de cartel identificativo cumplimentada.

☐ En su caso, contrato con la empresa autorizada para la gestión de residuos (aceites vegetales y o minerales, neumáticos, etc).

☐ En su caso, Certificado sobre el aislamiento acústico a ruido aéreo del local con respecto a vivienda/s colindante/s, emitido por Organismo de Control Autorizado por la Comunidad de Madrid o Laboratorio acreditado por ENAC para la realización de estudios acústicos.

☐ En su caso, Certificado de instalación eléctrica de baja tensión firmado por un instalador autorizado conforme al R.E.B.T. Decreto 842/20223, sellado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

ANEXO V- ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE REQUIEREN PROYECTO TÉCNICO O DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ESPECÍFICA

Requerirán proyecto o documentación técnicos pertinente, suscrito por técnico o técnicos competentes, y visado por Colegio Profesional cuando así esté previsto en el RD 1000/2010 de Visado Obligatorio, las siguientes actuaciones:

OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Actuaciones que requieren proyecto técnico conforme a Ley de Ordenación de la Edificación

- Obras de edificación según lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.
- Demolición de edificaciones.
- Obras que modifiquen los parámetros urbanísticos existentes de edificabilidad u ocupación, así como la superficie construida.
- Construcción/instalación de piscinas.
- Obras que afecten a inmuebles o elementos catalogados.
- Obras que afecten o pudieran afectar a la cimentación, estructura de la edificación o muros de contención.
- Cambio del uso urbanístico de edificaciones o de locales a vivienda o viceversa.
- Soportes para instalaciones de publicidad: Carteleras/vallas, monopostes y grandes rótulos.

Otras actuaciones que precisan proyecto.

- Obras de apertura de huecos o modificación de los existentes en fachadas o cubiertas, salvo el rasgado vertical de huecos para transformar ventanas en puertas.
- Instalación de marquesinas cuyo vuelo supere los 1,50 m.
- Obras que conlleven la ejecución de obras destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad de las edificaciones existentes (ajustes razonables).
- Instalación de elementos temporales (carpas, casetas o similares) destinados a un uso público.
- Instalaciones (electricidad, gas, térmicas, elevación, frigoríficas, aire comprimido, etc.) que, según la normativa sectorial, precisen proyecto técnico.
- Instalación de medios auxiliares para la ejecución de obras: Grúas torre o auto desplegable,
- Estaciones base de telefonía móvil.
- Instalaciones solares fotovoltaicas de potencia instalada superior 10Kw.
- Cuando por motivo de la actividad, se precise proyecto técnico.

ACTIVIDADES

Actividades que requieren proyecto.

- Actividades que se ejerzan en establecimiento con una superficie útil, superior a 250 m2.
- Garajes cuyo número de plazas de aparcamiento sea superior a 5.
- Actividades de hospedaje.
- Actividades desarrolladas en establecimientos que alberguen personas que precisen ayuda para evacuar el edificio tales como escuelas infantiles de primer ciclo, residencias de mayores o de personas con discapacidad, etc.
- Residencias comunitarias.
- Actividades que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Actividades que les sea de aplicación la Ordenanza de Contaminación Acústica: Actividades incluidas en Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, centros de culto que utilicen megafonía/instrumentos musicales, escuelas/salas de baile/danza/música/aerobic, estudios de grabación/doblaje o similares.
- Cuando por motivo del alcance de las obras a ejecutar, se precise proyecto técnico.

ANEXO VI- CONTENIDO DE PROYECTO TÉCNICO

CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO

Organización del contenido digital del proyecto:

Se dividirá el proyecto en carpetas conforme a la siguiente estructura o similar:

01 Memoria y anexos. Entre otra información se incluirá:

- Información geotécnica del terreno que justifique la solución adoptada.
- En caso de tratarse de una piscina cubierta, cuadro justificativo del cumplimiento de las condiciones urbanísticas: Ordenanza de aplicación, parcela mínima, edificabilidad, ocupación, altura, retranqueos/separación a lindero, dotación de plazas de aparcamiento, etc.
- En su caso, justificación del cumplimiento del CTE DB HE-4 y RITE.

ANEXOS:

Si la piscina fuera de uso colectivo, se justificará el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación: CTE DB SUA, Decreto 80/98 y RD 742/2013.

En su caso, fichas cumplimentadas que justifiquen el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

- En caso de viviendas o desarrollos urbanísticos de cinco o más viviendas, se deberá contemplar en la memoria y el presupuesto del proyecto técnico los elementos de contenerización de residuos necesarios, así como la realización de cualquier actuación que se requiera para establecer la ubicación correcta de los mismos.

Estudio/estudio básico de seguridad y salud.

Anexo medioambiental: En éste se incluirá:

- El estudio de gestión de residuos.
- Declaración responsable de que no hay arbolado afectado y justificación..
- En caso de existir arbolado afectado. Memoria en la que se desarrollen y especifiquen las actuaciones a acometer en relación con dicho arbolado priorizando, en todo caso, su protección y conservación. Con carácter general, cuando se trate de arbolado protegido, se procederá a su trasplante, con las salvedades recogidas en la Ordenanza de Protección del Arbolado.
- En demoliciones de construcciones edificaciones documento de gestión de control de vectores para la salud pública (roedores, cucarachas.) en caso de necesidad

02 Pliego de condiciones

03 Presupuesto

04 Planos. Se organizarán los siguientes grupos de planos. Los planos de cada grupo se integrarán en un único archivo pdf.

01-Planos de estado actual, con información topográfica, servicios públicos existentes, accesos a parcela, mobiliario urbano, entorno, arbolado existente.

Plano topográfico de la parcela en coordenadas UTM en ETR-89 que asimismo refleje las cotas altimétricas del terreno a cada uno de los lados de los cerramientos con parcelas colindantes y vía pública o zona verde pública (además de en pdf, en extensión DWG o compatible). y sistema GIS

02-Planos de estado reformado

Grupo 00 - Plano topográfico de la parcela en coordenadas UTM en ETR-89 con la piscina (además de en pdf, en extensión DWG o compatible en sistema GIS). En caso de piscinas cubiertas/cerradas, planos de contorno en formato DWG, que encierren las superficies contabilizadas a efectos de ocupación y edificabilidad, señalando los casos en que se han computado dichas superficies al 100% y al 50%.

Grupo 01- Planos acotados de planta.

Plano topográfico de la parcela en coordenadas UTM en ETR-89 y extensión pdf y DWG o compatible en sistema GIS que refleje la línea que separa el área de movimiento de la franja de retranqueo/separación a lindero e incluya la posición de la piscina y acote las exteriormente sus dimensiones, reflejando las distintas cotas altimétricas del andén y terreno circundante y la posición de la depuradora y cuarto de almacén de cloro.

Plano de implantación de obra, indicando acceso de maquinaria y personal desde la vía pública, casetas, vallado, etc.

Grupo 02- Planos acotados de sección longitudinal y transversal de la piscina, incluyendo las líneas del terreno original y propuesto, de lindero a lindero o a calle o zona verde, que refleje las cotas de nivel propias, así como la de viales/zonas verdes y parcelas colindantes.

Grupo 02- Planos acotados de planta que refleje la línea que separa el área de movimiento de la zona de retranqueo/separación a linderos. En ningún caso se permitirá la modificación de la

	rasante natural de la parcela en la superficie de retranqueo o separación a linderos si ello supone superar la cota de la rasante natural del terreno colindante. **Grupo 03**- Planos de instalaciones de fontanería y saneamiento **Grupo 04**- En su caso, planos de instalaciones de climatización y ventilación **Grupo 05**- En su caso, planos de sectorización, evacuación, señalización, control de humos e instalaciones de protección contra incendios. **Grupo 06**- En su caso, planos de accesibilidad

ANEXO VII- ACTUACIONES QUE DEBEN SOMETERSE A INFORMACIÓN PÚBLICA

ACTUACIONES QUE DEBEN SOMETERSE A INFORMACIÓN PÚBLICA
- Proyectos o actividades con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la Comunidad de Madrid, relacionados en el Anexo V d la Ley 2/2012, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. - Las siguientes actuaciones sobre actividades de espectáculos o recreo público determinadas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas: • Obras de nueva planta para la construcción de cualquier edificio, local o recinto, por un periodo mínimo de diez días. • Obras de adaptación o reforma en un edificio, local o recinto ya construido, cuando no hayan sido dedicados con anterioridad a la misma clase de espectáculos públicos o actividades recreativas, por un periodo mínimo de diez días hábiles. - En su caso, y previa valoración de su procedencia, los locales y establecimientos regulados por la Ley 17/1997, de 4 de julio, e Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. - Las actividades de espectáculos o recreo público a instalar en edificios dedicados parcialmente a otros usos de entre las determinadas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

ANEXO VIII- ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN Y/O REGISTRO DE OTRAS ADMINISTRACIONES

ACTUACIONES QUE REQUIEREN INFORME DE OTRAS ADMINISTRACIONES (A TITULO ENUNCIATIVO NO LIMITATIVO)

☐ Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de **sanidad** de la Comunidad Autonómica de Madrid:

- centros y establecimientos sanitarios, consultas médicas-psicología clínica
- oficinas de farmacia
- productos sanitarios: ortopedias, audio prótesis, productos cosméticos
- ópticas
- podología
- centros veterinarios
- almacenes de productos plaguicidas. empresas de control de plagas
- edificios de oficinas. zonas comunes de centros comerciales. (con sistema de climatización de aplicación normativa de prevención de legionelosis: torres de refrigeración, condensadores evaporativos)
- zonas comunes de centros comerciales. terrazas de verano de bares restaurantes (con sistemas de humidificación mediante aerosolización)
- centros de bronceado. centros de tatuaje y anillado. micropigmentación y piercing
- cementerios, crematorios, funerarias.

☐ Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de **educación** de la Comunidad Autonómica de Madrid:

- centros en los que se impartan enseñanzas regladas.

☐ Declaración responsable ante Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid:

- viviendas y apartamentos de uso turístico

☐ Declaración responsable/autorización y/o registro ante industria/medio ambiente de la Comunidad de Madrid:

- talleres (registro industrial, registro especial talleres, placa, residuos, riecov, capca, suelos contaminados, etc. etc.)

☐ Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de **tributos y ordenación y gestión del juego** de la Comunidad Autonómica de Madrid:

- casinos de juego.
- establecimientos de juegos colectivos de dinero y azar.
- salones recreativos.
- salones de juego.
- locales de apuestas.

☐ Declaración responsable/autorización y/o registro ante la **Delegación del Gobierno:**

- establecimientos destinados a la venta de artículos pirotécnicos y cartuchería.

☐ Declaración responsable/autorización y/o registro ante el **órgano correspondiente:**

- actuaciones ubicadas en suelo de dominio público hidráulico, carreteras, vías pecuarias, parque regional, patrimonio u otras.
- estancos.
- administración de lotería

☐ Declaración responsable/autorización y/o registro ante órgano competente en materia de **Patrimonio** de la Comunidad Autónoma de Madrid (Colocación de carteles, modificación fachada…etc, en entorno afectado).

ANEXO IX- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA EN LA TRAMITACIÓN DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

- ☐ Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de su superficie; y caso de no ser propietario de esta, copia del contrato de arrendamiento y documento acreditativo de la conformidad de la propiedad con las instalaciones y los usos para los que se solicita la calificación urbanística especificando el tiempo en la que permanecerá vigente.
- ☐ Referencia catastral de la/s parcela/s afectadas y plano catastral de las mismas.
- ☐ Plano de situación de la finca con delimitación de esta sobre el Plano de Clasificación del Suelo de la figura de planeamiento vigente en el Municipio.
- ☐ Anteproyecto que contenga los siguientes extremos:
    - Memoria justificativa de la necesidad de implantar la actividad en Suelo No Urbanizable de Protección o Suelo Urbanizable No Sectorizado y viabilidad e impacto de esta.
    - Descripción de la finca: uso al que se destina actualmente, edificaciones existentes, indicando sus superficies, características y situando cada una de ellas en un plano de la parcela a escala 1/1000 ó 1/5000.
- ☐ Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización donde se especifique claramente:
    - Usos previstos.
    - Superficies edificadas con sus correspondientes planos de alzados, secciones y plantas a escala mínima 1/500.
    - Tratamientos superficiales, texturas, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior.
    - Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, y vertidos residuales si los hubiese, situando además los mismos en un plano a escala 1/500.
- ☐ Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y de las existentes si las hubiera, con señalamiento de la distancia a linderos.
- ☐ Evaluación económica de la actuación y presupuesto de las instalaciones.
- ☐ Impreso de Solicitud de Tramitación de Calificaciones Urbanísticas debidamente cumplimentado.
- ☐ DNI / NIF / NIE del interesado o representante legal.
- ☐ Pago de la tasa que en su caso corresponda.

ANEXO X- ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN QUE NO REQUIEREN TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN QUE NO REQUIEREN TÍTULO HABILITANTE

- Sustitución de revestimientos interiores, siempre que no se afecte a la distribución de la tabiquería, ni a la estructura del inmueble.
- Sustitución de aparatos sanitarios.
- Sustitución de carpinterías.
- Ejecución/sustitución/reparación de instalaciones que según la normativa sectorial no precise de proyecto técnico ni certificado de instalador, no supongan el empeoramiento de las condiciones medioambientales y no afecten a fachadas/cubiertas (no instalaciones de aire acondicionado, etc.)
- Instalación de punto de recarga de vehículo eléctrico en plazas de aparcamiento.
- Instalación de sistemas de acumulación de energía, baterías, cuando ya se cuente con título habilitante del sistema de captación fotovoltaico.
- Obras de Acondicionamiento de espacios libres de parcela mediante la pavimentación, delimitación de espacios mediante bordillos o ejecución de jardineras de obra sin cimentación.
- Reparación de cerramiento existente de parcela (No modificación de su altura o de material de acabado)
- Sustitución de carpinterías exteriores por otros de similar diseño y color de acabado.
- Instalación/sustitución de persianas en ventanas existentes, rejas o elementos similares.
- Ejecución/reparación de revestimientos: Guarnecidos y enlucidos de yeso, enfoscados, revocos, chapados, aplacados, pintura y similares en exteriores en viviendas unifamiliares no sujetas a régimen de propiedad horizontal, salvo que se trate de aplicación de pintura de paramentos de similar tonalidad que la existente.
- Reparación puntual de roturas de impermeabilización/aislamiento de muros o cubierta.
- Instalación de un solo almacén prefabricado desmontable por superficie de suelo privativo, inferior a 5 m² de superficie útil, de una sola planta, con altura máxima de 2,50 m., sin suministro de agua ni saneamiento, vinculada al uso residencial y destinada a la guarda de elementos de jardinería, trastero, cuarto herramientas de jardín o similar.
- Obras de conservación y mantenimiento análogas a las precedentes.
- El cambio o sustitución de calderas y aparatos de aire acondicionado, en edificios dedicados al uso exclusivo de vivienda.
  Para la instalación AA:
  - Deberán ubicarse a una distancia mínima de huecos y ventanas. En cuanto a la distancia, las unidades exteriores estarán a una altura mínima de 2,5 metros respecto a la acera, a 2,5 metros de las ventanas de pisos superiores o a 2 metros de ventanas a la misma altura. La rejilla para la salida de aire tendrá una inclinación hacia arriba de 45 grados. Y la voladura máxima permitida desde el plano de la fachada no será superior a los 45 cm incluyendo la rejilla.
  - Deberán cumplir normativa sobre ruido para no ocasionar molestias a los vecinos. En cuanto a las limitaciones generales en materia de contaminación acústica, los equipos instalados no podrán superar, de forma individual ni conjunta, 55 dBA durante el día ni 45 dBA entre las 23:00h y las 07:00h horas para garantizar el descanso de los vecinos. Para entrar en estos parámetros, así como para evitar la transmisión de vibración a los muros del edificio, los equipos podrán contar con pantallas de amortiguación acústica y será necesario colocar elementos elásticos (silentblocs) entre los anclajes y la fachada.
  - No pueden desaguar directamente a la vía pública
  - Limita el caudal máximo de expulsión de aire a fachada a 3.600m3/h o 14kW de capacidad frigorífica.
- El cambio de Maquinaria de las piscinas unifamiliares (tipo 3B), como las obras de reparación y conservación de estas, siempre que no se modifique su estructura y tamaño, y siempre que cuenten con título habilitante valido.
- El cambio o Sustitución de placas solares que cuenten con licencia municipal
- La poda de conservación y mantenimiento del arbolado, en la que no se afecte a más de un tercio del total del árbol, ni se eliminen ramas de más de más de 10 cm de grosor, en periodo ordinario de poda (del 1 de noviembre al 31 de marzo), excepto si se trata de ejemplares de encina.

ANEXO XI- CONDICIONES GENERALES EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DE OBRAS

Condiciones generales de ejecución de obras, construcciones e instalaciones:

- El acabado exterior de la edificación tenderá a aminorar el impacto visual de las mismas en el entorno, debiendo emplearse tonalidades acordes con el entorno en que se ubican y tratamientos adecuados, tendentes a evitar brillos o reflejos, no se permite la terminación de las plantas de calle en ladrillo de obra, y dejar abiertos huecos en las fachadas, se deben terminar las fachadas de calle en los mismos materiales que el resto de la fachada.
- Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, deberá presentarse el proyecto de ejecución y comunicación previa que determine el comienzo de las obras, junto con una declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado y resto de documentación exigible en el Anexo II.
- Durante la ejecución de las obras se velará por el estricto cumplimiento de las áreas de movimiento, rasantes y relación de colindancia entre parcelas, respetando la relación entre la topografía del terreno y los viales.
- Los accesos de peatones y vehículos a la obra se producirán por los viarios señalados en el expediente, respetando la circulación de terceros, vehículos y de peatones, ajenos a la obra que puedan encontrarse en cualquier punto de su entorno.
- En todo momento se mantendrá limpia la calzada de los residuos o materiales procedentes de la actuación, tales como barro o gravilla y que pudiera ser desperdigado por los elementos de transporte, de conformidad con la normativa municipal aplicable.
- En ningún caso se permitirá la modificación de la rasante natural de la parcela en la superficie de retranqueo o separación a linderos si ello supone superar la cota de la rasante natural del terreno colindante.
- Con carácter previo a la utilización de las edificaciones deberá presentar Declaración Responsable de Primera Ocupación que deberá acompañarse de toda la documentación correspondiente. En su caso, junto a la Declaración responsable de Primera Ocupación o, en su defecto, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la fecha de finalización de las obras que refleje el Certificado Final de Obra, se deberá presentar el modelo 900 D de nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles.
- Se deberán ajardinar los espacios libres de la parcela con especies autóctonas y adaptadas al medio, con el fin de conseguir una mayor integración de las edificaciones en el medio circundante, así como para reducir los impactos en el paisaje causados por la presencia de estas.
- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a las plantaciones de arbolado en la vía pública, la excavación no deberá aproximarse al pie de este más de una distancia igual a 5 veces el diámetro del árbol a la altura de 1 metro y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,5 metros.
- De conformidad con lo dispuesto en la normativa de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, en los nuevos aparcamientos en superficie se deberá plantar un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento proyectada. Además, las nuevas plantaciones dispondrán de sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.
- No podrán cubrirse ni edificar sobre las plazas de aparcamiento que se encuentra en la banda de retranqueo. Obligación de comunicar la terminación de las diferentes fases de la ejecución. En todas las obras de nueva edificación se deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de terminación de cada una de las fases siguientes: a) Al comienzo de la construcción de elementos estructurales de la planta baja; b) A la cubierta de aguas.
- La comunicación será presentada 15 días antes como mínimo de la fecha prevista para la terminación de cada fase. En caso contrario, no podrán continuar las obras

Condiciones de ejecución en materia de obras públicas:

- El propietario de los terrenos ejecutará a su cargo las acometidas a las redes generales de servicios, así como la complementación de pavimentación y las prolongaciones de dichas redes que se precisen hasta las alineaciones oficiales, según la normativa, exigencias y prescripciones de la respectiva compañía suministradora u Organismo competente. Cualquier modificación de las instalaciones existentes o ejecución de nuevas acometidas que se solicite por parte de las compañías de servicios requerirá previamente a su ejecución su aprobación por parte de este ayuntamiento. En ningún caso se producirán servidumbres en parcelas privadas. Según la Ordenanza general de obras en la vía pública del Ayuntamiento de Galapagar publicada en el BOCM núm. 201 de 24 de agosto de 2013.
- Las acometidas a la red de saneamiento y agua se harán según lo previsto en el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua publicado en el BOCM núm. 182 del sábado 2 de agosto 2014.
- El peticionario comunicará fehacientemente al Servicio de Obras Públicas, con antelación mínima de 15 días el inicio de las obras, replanteándose previamente un único acceso a las obras con rampa hormigonada, en su

caso, requiriendo el mismo la conformidad previa de los Servicios Técnicos, convenientemente señalizados y balizados.

- Deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar que se ensucie la vía pública, debiendo procederse a la limpieza de la parte afectada de la misma con la frecuencia adecuada (mínimo dos veces por semana), así como a la retirada de los materiales residuales resultantes. La autoridad municipal competente podrá requerir al responsable para que efectúe las acciones de limpieza correspondientes. En caso de incumplimiento del requerimiento señalado, se podrá proceder a la suspensión de la actividad que origina la suciedad y, cuando las circunstancias así lo requieran o por razones de interés general, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente los trabajos de limpieza, imputando el coste de los servicios prestados a los responsables, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.
- En caso de demandar una potencia superior a la prevista en el proyecto de urbanización, el peticionario (como promotor de la actuación) deberá asumir el refuerzo da las infraestructuras eléctricas que en su caso exija la compañía eléctrica, caso de solicitarse la instalación de un transformador , el mismo deberá ser de tipo subterráneo , estanco y con drenaje conectado a la red de aguas pluviales de la urbanización, y localizarse en parcela independiente o bien en el interior de la actuación con acceso a viario.
- Se deberán retranquear a subterráneo aquellas instalaciones aéreas que se encuentren en el frente de la parcela, tanto líneas eléctricas como de telecomunicaciones.
- Queda expresamente prohibido, salvo autorización expresa, la implantación fuera de los límites de la parcela de materiales de obra, elementos que requieran fijación u obras de fábrica, tales como grúas, maquinaria, casetas de obra y carteles. Las acometidas provisionales de las casetas de obra se preverán desde las acometidas existentes para la parcela en la urbanización.
- Durante las obras no podrá interrumpirse ni el itinerario peatonal ni el tráfico rodado con ninguna clase de efectos, materiales ni andamios. Deberán adoptarse las medidas convenientes para la seguridad de los trabajadores y de los transeúntes, y cumplir estrictamente los requisitos de las Leyes en vigor y concretamente con lo establecido en el capítulo X de la Orden TMA/851/2021, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Si se estima necesario el cierre total o parcial de una calle al tráfico, deberá obtenerse, con carácter previo, la autorización pertinente.
- Deberá garantizarse durante la ejecución de la obra la estabilidad de las aceras y bordillos de forma que no se provoquen descalces en los mismos como consecuencia de los vaciados de las fincas.
- Los accesos de la parcela deberán respetar las instalaciones existentes de alumbrado en las calles, así como árboles y mobiliario urbano fijos existentes. Se cumplirá la orden TMA/851/2021 a la hora de ejecutar accesos por las aceras.
- En su caso, previo a la declaración responsable de primera ocupación, el interesado deberá solicitar el vado para el acceso de vehículos.
- Obligación de instalar lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen trabajos que comporten peligro para los viandantes o proteger adecuadamente la acera. Las lonas o redes serán de tipología homologada.

ANEXO XII.- DOCUMENTACIÓN DE LA MEMORIA DE ARBOLADO

DOCUMENTACIÓN A APORTAR EN LA MEMORIA DE ARBOLADO

En caso de existencia de arbolado en la parcela objeto de actuaciones urbanísticas de cualquier tipo (licencias, declaraciones responsables, redes e infraestructuras, planes e instrumentos de ordenación, etc), excepto actuaciones interiores o exteriores en la propia edificación que no requieran instalaciones exteriores como andamios o similares, deberán aportar la siguiente documentación básica en relación con el arbolado urbano:

- ☐ Plano de la parcela con la ubicación de todos los árboles protegidos existentes (aquellos que tengan “más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco a nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano del municipio de Galapagar”).
- ☐ Inventario de todos árboles protegidos existentes en la parcela y reflejados en el plano indicado en el punto anterior, indicando de cada uno de ellos de forma individualizada: número diferente para cada uno de ellos, especie (nombre científico y nombre común), diámetro o perímetro de tronco medido a nivel del suelo, edad estimada, estado fitosanitario y de conservación de cada ejemplar, y destino propuesto para cada uno de ellos (conservación, trasplante o eliminación) como consecuencia de las obras proyectadas.
- ☐ Fotografía de cada uno de los árboles protegidos existentes en la parcela y reflejados en los puntos anteriores, en las que se observe con claridad cada uno ellos y con indicación en las mismas del código de cada uno de los ejemplares que aparecen en ella. Esta documentación deberá ser presentada en un archivo único de forma que pueda ser manejada para su análisis.
- ☐ Plano de las actuaciones proyectadas y del arbolado protegido existente en la parcela.
- ☐ Descripción de las actuaciones de protección del arbolado a conservar (atendiendo a lo dispuesto en el Capítulo sexto del Título II de esta Ordenanza), de las podas, de los trasplantes, y/o talas propuestas, así como cualquier otra operación que sea necesario realizar sobre los elementos durante las obras (amputación de raíces, etc.)
- ☐ Declaración responsable de que en las actuaciones a realizar no se ve afectado ningún árbol existente en la parcela.

ANEXO XIII- DOCUMENTACION EN CASO DE ARBOLADO AFECTADO POR OBRAS

DOCUMENTACION A PRESENTAR EN CASO DE ARBOLADO AFECTADO POR OBRAS

En caso de existir afección al arbolado protegido tanto por interferencia con los elementos a realizar en la ejecución de las obras proyectadas, como por el desarrollo de las mismas con el acceso de maquinaria, movimientos de tierra, acumulación de material y/o residuos, etc, que pudiera conllevar la tala o trasplante de ejemplares protegidos por la citada legislación, excepto si se tratara de ejemplares secos, muertos o en estado fitosanitario claramente decadente, se deberá presentar, además, la siguiente documentación complementaria en relación con el arbolado urbano:

- ☐ Plan de Reposición del ejemplar o ejemplares a talar o trasplantar, teniendo en cuenta que dicho plan consistiría en la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad de cada ejemplar a talar o trasplantar.
- ☐ Valoración económica del Plan de Reposición indicado en el punto anterior, según lo recogido en la ordenanza vigente de arbolado urbano del municipio de Galapagar.
- ☐ Lugar donde se trasplanten los ejemplares o se planten los árboles precisos para compensar la actuación, con indicación de la referencia catastral de la parcela correspondiente. El lugar de la plantación o trasplante será propuesto por el solicitante o titular de la autorización de tala, siempre en suelo urbano y dentro del término municipal de Galapagar, acreditándose la autorización del titular del terreno donde los árboles vayan a ser plantados, prefiriéndose, a cualquier otra, la finca en que se encontraba el árbol eliminado, siempre y cuando el espacio físico lo permita. Queda a cargo del solicitante o titular de la autorización de tala o trasplante la adecuación del terreno con la apertura de hoyos y abonado correspondiente, la carga, transporte, descarga, plantación y el primer riego de cada uno de los ejemplares, así como el mantenimiento de todos ellos durante, al menos, el primer año desde su plantación.
- ☐ Escrito del titular del terreno en el que se va a producir el trasplante o la plantación, autorizando la misma en dicho terreno, así como el compromiso de permitir el acceso a los empleados municipales para comprobar la actuación realizada.
- ☐ En caso de cambio de especie arbórea en la reposición, se presentará propuesta justificada y valorada, que se ajustará a la valoración económica de los costes de reposición del arbolado respecto a la especie de origen (especie del árbol eliminado), y que deberá ser aprobada por los servicios técnicos municipales correspondientes
- ☐ Justificante del ingreso de la fianza depositada como garantía del cumplimiento de los requisitos establecidos en relación con el arbolado, con carácter previo a la obtención de la correspondiente autorización.
- ☐ En el supuesto de que el solicitante o titular de la autorización de la tala no disponga de espacio suficiente y adecuado para realizar la plantación de los ejemplares correspondientes, podrá ingresar en las arcas municipales los costes de la reposición de arbolado determinado según valoración económica aprobada por los servicios técnicos competentes. Dicho importe será destinado íntegramente al “Fondo de mejora del patrimonio natural del Municipio de Galapagar”, dedicado a la recuperación, fomento, conservación y mantenimiento del mismo.

ANEXO XIV.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN CASO DE TALA O TRANSPLANTE DE ARBOLADO NO AFECTADO POR OBRAS

- ☐ Presupuesto detallado de la tala o trasplante que se pretende, a precios actuales de mercado, firmado por el interesado
- ☐ Autoliquidación de la tasa correspondiente (para la obtención de la carta de pago debe mandar un correo electrónico a gestion.tributaria@galapagar.es adjuntando el presupuesto de la tala o trasplante que se pretende)
- ☐ Acreditación de la representación, en caso de que el solicitante actúe en representación de un tercero.
- ☐ Cuando se vean afectados ejemplares situados en terrenos propiedad de alguna entidad de derecho público (entidad urbanística, etc) se aportará fotocopia del acuerdo de la Comunidad de Propietarios o de la entidad de conservación urbanística por el que se permita la tala o trasplanto objeto de solicitud
- ☐ Número de ejemplares a talar o trasplantar, con asignación de un número diferente a cada uno de ellos
- ☐ Descripción de cada ejemplar a talar o trasplantar: especie, edad, altura, diámetro en base, estado de conservación y estado fitosanitario, etc.
- ☐ Fotografía de cada ejemplar a talar o trasplantar
- ☐ Croquis de situación del árbol respecto de: vivienda, cableado, tuberías, otros árboles próximos, etc.
- ☐ En caso de trasplantes o talas con obligación de reposición (se exceptúan aquellos ejemplares secos, muertos o en estado fitosanitario claramente decadente):
    - Plan de Reposición del ejemplar o ejemplares a talar o trasplantar, teniendo en cuenta que dicho plan consistiría en la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad de cada ejemplar a talar o trasplantar.
    - Valoración económica del Plan de Reposición indicado en el punto anterior, según lo recogido en la ordenanza vigente de arbolado urbano del municipio de Galapagar.
    - Lugar donde se trasplanten los ejemplares o se planten los árboles precisos para compensar la actuación, con indicación de la referencia catastral de la parcela correspondiente. El lugar de la plantación o trasplante será propuesto por el solicitante o titular de la autorización de tala, siempre en suelo urbano y dentro del término municipal de Galapagar, acreditándose la autorización del titular del terreno donde los árboles vayan a ser plantados, prefiriéndose, a cualquier otra, la finca en que se encontraba el árbol eliminado, siempre y cuando el espacio físico lo permita. Queda a cargo del solicitante o titular de la autorización de tala o trasplante la adecuación del terreno con la apertura de hoyos y abonado correspondiente, la carga, transporte, descarga, plantación y el primer riego de cada uno de los ejemplares, así como el mantenimiento de todos ellos durante, al menos, el primer año desde su plantación.
    - Escrito del titular del terreno en el que se va a producir el trasplante o la plantación, autorizando la misma en dicho terreno, así como el compromiso de permitir el acceso a los empleados municipales para comprobar la actuación realizada.
    - En caso de cambio de especie arbórea en la reposición, se presentará propuesta justificada y valorada, que se ajustará a la valoración económica de los costes de reposición del arbolado respecto a la especie de origen (especie del árbol eliminado), y que deberá ser aprobada por los servicios técnicos municipales correspondientes
    - Justificante del ingreso de la fianza depositada como garantía del cumplimiento de los requisitos establecidos en relación con el arbolado, según valoración económica aprobada por los servicios técnicos competentes, con carácter previo a la obtención de la correspondiente autorización.
    - En el supuesto de que el solicitante o titular de la autorización de la tala no disponga de espacio suficiente y adecuado para realizar la plantación de los ejemplares correspondientes, podrá ingresar en las arcas municipales los costes de la reposición de arbolado determinado según valoración económica aprobada por los servicios técnicos competentes. Dicho importe será destinado íntegramente al “Fondo de mejora del patrimonio natural del Municipio de Galapagar”, dedicado a la recuperación, fomento, conservación y mantenimiento del mismo.

ANEXO XV.- ACTUACIONES PREVIAS AL INICIO DE LAS OBRAS

ACTUACIONES PREVIAS AL INCIO DE LAS OBRAS

☐ En la ubicación de la actuación urbanística se deberá disponer de:
- El documento que acredite la concesión de la licencia.
- Un ejemplar del proyecto aprobado.
- Documento que acredite que se ha comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras y el nombramiento del técnico.
- En su caso, copia del plano de señalamiento de alineaciones y rasantes.
- En su caso, cartel identificativo visible desde el exterior, con la siguiente información actualizada: datos identificativos de los técnicos proyectistas, directores de obra, promotor, constructor, fecha de expedición del título habilitante, número de expediente y fechas de comienzo y conclusión de las obras.

☐ Comunicaciones previas al inicio de la actuación urbanística:
- Comunicación de comienzo y acta de replanteo. Se deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras de nueva edificación, ampliación y rehabilitación, con una antelación mínima de 15 días. Dentro del plazo indicado, la Administración señalará el día y hora para el levantamiento del acta de replanteo para fijar sobre el terreno las alineaciones y las rasantes cuando sea necesario. A este acto deberán acudir los representantes del Ayuntamiento, de la empresa promotora o constructora y el director técnico de las obras. Si la Administración no señalase día y hora para la formalización del acta de replanteo dentro del plazo indicado, podrá el interesado levantar el acta de replanteo sin la presencia del técnico de la Administración, en cuyo caso deberá remitir al Ayuntamiento una copia de dicha acta en el plazo máximo de 3 días hábiles desde su formalización, no pudiendo comenzar las obras en tanto no hubiera cumplimentado dicho trámite.
- Comunicación de datos del constructor: En caso de no haberse comunicado previamente o se hubiere producido alguna variación, se deberá comunicar al Ayuntamiento como mínimo 15 días antes de la fecha prevista para el comienzo de las obras o actuaciones los siguientes datos de la empresa constructora: Nombre o denominación social, NIF-CIF, domicilio.
  Si cambia la empresa constructora, el promotor, dentro de los 6 días naturales siguientes a este hecho, deberá comunicar esta circunstancia al Ayuntamiento mediante un escrito en que, junto con la acreditación de que el facultativo está enterado, se consignen el nombre, domicilio y DNI-CIF del nuevo constructor.
- Comunicación de la dirección facultativa. Toda actuación urbanística iniciada sin la citada comunicación se suspenderá mientras no se cumpla el citado requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan a causa de su incumplimiento.
  Cualquier modificación al respecto deberá ser comunicada al Ayuntamiento en el plazo de 72 horas, mediante escrito que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente. En este caso, el promotor de las obras deberá designar un nuevo técnico para poder continuarlas y notificarlo al Ayuntamiento en la forma dispuesta para el comienzo, durante los 6 meses siguientes al cese del anterior director. En caso contrario, las obras se suspenderán sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan.
  Cuando se trate de obras que afecten a la estructura del edificio, el propietario o promotor estará obligado a sustituir inmediatamente al director facultativo y paralizar las obras o actuaciones, salvo aquellas que sean necesarias para garantizar la seguridad y no podrá retomar los trabajos mientras no notifique debidamente la designación y la aceptación del nuevo técnico que deberá haber confirmado o rectificado los documentos presentados por el anterior, referentes a las características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de todos estos elementos.

☐ Contratación de servicios. Los títulos habilitantes constituyen un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía. Las empresas suministradoras de estos servicios exigirán para su contratación provisional la acreditación del título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística. El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en la licencia urbanística para los supuestos sujetos a licencia. Para los supuestos sujetos a declaraciones responsables urbanísticas el plazo máximo será de un año de conformidad con el plazo máximo de finalización de las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística.
Es un requisito para la contratación definitiva del servicio acreditar la presentación de la correspondiente declaración responsable de la primera ocupación y funcionamiento ante el Ayuntamiento.