

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

GALAPAGAR

RÉGIMEN ECONÓMICO

Aprobación definitiva y publicación del texto de la modificación de la Ordenanza de tramitación de licencias y declaraciones responsables de actuaciones urbanísticas en Galapagar.

El Pleno del Ayuntamiento de Galapagar, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2024, acordó aprobar inicialmente la modificación de la Ordenanza de tramitación de licencias y declaraciones responsables de actuaciones urbanísticas en Galapagar, disponiendo la apertura del período de información pública.

Al haber transcurrido el período de información pública de 30 días abierto con la publicación de un edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 193, de 14 de agosto de 2024, sin que se hayan presentado reclamaciones y sugerencias, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se tiene por aprobado definitivamente la Ordenanza de tramitación de licencias y declaraciones responsables de actuaciones urbanísticas en Galapagar.

En ejecución del acuerdo plenario se dispone la publicación del texto íntegro de la Ordenanza para su entrada en vigor, de acuerdo con el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Régimen de recursos.—Contra la aprobación definitiva de la Ordenanza de tramitación de licencias y declaraciones responsables de actuaciones urbanísticas en Galapagar, por tratarse de una disposición de carácter general, cabe interponer un recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos (2) meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo que disponen los artículos 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ORDENANZA DE TRAMITACIÓN 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 BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 3 de diciembre de 2011, número 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 cumplimiento 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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:
 - 1.º 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.
 - 2.º 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.
 - 3.º Cuando el funcionamiento de una actividad fuera interrumpido durante un período superior a seis meses, por causa imputable a su titular.
 - 4.º Cuando una obra amparada por licencia se interrumpa por un período 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 período de cumplimiento de estas, en los términos establecidos en la normativa autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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 afectarles y que se encuentren en tramitación, las infracciones urbanísticas que afecten a la parcela, así como su pertenencia al término 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.

Art. 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.

Art. 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.

TÍTULO III

Régimen general de los medios de intervención

Capítulo I

Criterios de tramitación

Art. 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.

Art. 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 Gálapagar 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 ges-

tión 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 un 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 entregará 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.

Art. 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 por 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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 registrarán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia.
- d) Realizarán por sí mismas las funciones a que se refiere esta Ordenanza.

Art. 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.

TÍTULO IV

Régimen de intervención municipal en actuaciones urbanísticas en situación de fuera de ordenación

Art. 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 ejecu-

ción 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 aquellas 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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 m² 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 m² construidos y nivel de riesgo intrínseco bajo de acuerdo con la normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.
 4. Los servicios técnicos municipales comprobarán 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, aquellas 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.
- Art. 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

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose de forma unitaria.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiera lugar.

Art. 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

Art. 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 riesgo 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 pérdida 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.

Art. 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 actividades 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 patri-

monial, 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

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 estuviera 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 válido, 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

Art. 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

Art. 63. *Cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística o declaración responsable.*—1. Cuando una actividad sujeta a control urbanístico municipal se realice 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 66. *Revocación de licencias de actividad y funcionamiento por incumplimiento de los requisitos y condiciones en que fueron concedidas.*—El incumplimiento de los requi-

sitos 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.

Art. 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 arroja 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 efectos 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 BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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.

Galapagar, a 8 de noviembre de 2024.—La alcaldesa-presidente, Carla I. Greciano Barrado.

(03/18.063/24)

