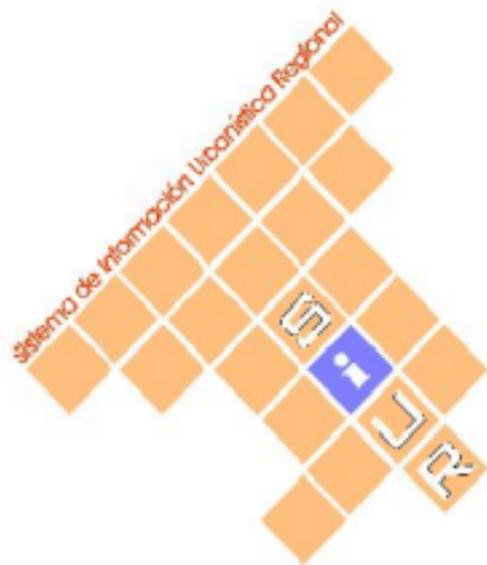


Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Valdeolmos- Alalpardo

1997



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional



Comunidad de Madrid

**Normas
Urbanísticas**

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL

19 07 96

INDICE

Página

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	1
Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.	
Artículo 1.2. Ambito de aplicación.	
Artículo 1.3. Vigencia.	
Artículo 1.4. Efectos.	
Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión.	
Artículo 1.6. Afecciones. Normativa complementaria.	
Artículo 1.7. Contenido documental.	
Artículo 1.8. Normas de interpretación.	
CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO	
Artículo 2.1. Clasificación del suelo.	
Artículo 2.2. Sistemas generales y locales.	
Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.	
Artículo 2.4. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.	
Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad	
CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	11
Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.	
Artículo 3.2. Tipos de planes y proyectos.	
Artículo 3.3. Condiciones de actuaciones y ejecución de las Normas Subsidiarias.	
Artículo 3.4. Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obras.	
Artículo 3.5. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución	
CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	37
Artículo 4.1. Regulación de los usos.	
Artículo 4.2. Tipos de usos.	
Artículo 4.3. Estructura de usos.	
Artículo 4.4. Uso residencial.	
Artículo 4.5. Uso terciario Comercial; comercio, hostelero y centros de reunión.	



APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

- Artículo 4.6. Uso terciario oficinas.
- Artículo 4.7. Uso Dotacional.
- Artículo 4.8. Uso industrial.
- Artículo 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.
- Artículo 4.10. Uso de infraestructuras básicas.
- Artículo 4.11. Uso de red viaria.
- Artículo 4.12. Uso agropecuario.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION 58

- Artículo 5.0. Objeto y contenido.
- Artículo 5.1. Condiciones que afectan a las unidades de gestión.
- Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela.
- Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones.
- Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.
- Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción.

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION 75

- Artículo 6.1. Ambito de aplicación.
- Artículo 6.2. Red viaria en suelo urbano o apto para urbanizar.
- Artículo 6.3. Red viaria en suelo no urbanizable.
- Artículo 6.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Artículo 6.5. Espacios libres de parcela de equipamiento.
- Artículo 6.6. Otras condiciones de equipamientos.
- Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION 92

- Artículo 7.1. Alcance y contenido.
- Artículo 7.2. Protección del medio ambiente.
- Artículo 7.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado.

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

- Artículo 8.1. Ambito de aplicación.
- Artículo 8.2. Unidades de Ejecución en suelo urbano
- Artículo 8.3. Condiciones para su desarrollo.
- Artículo 8.4. Obligaciones de los propietarios.
- Artículo 8.5. Unidades de ejecución (U.E.). Condiciones específicas.



CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

115

- Artículo 9.1. Ambito de aplicación.
- Artículo 9.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.
- Artículo 9.3. Obligaciones de los propietarios.
- Artículo 9.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las

5

[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE URBANISMO

- urbanizaciones de iniciativa privada.
- Artículo 9.5. Fichas de los sectores de suelo apto para urbanizar.
- Artículo 9.6. Coeficientes de ponderación para el suelo apto para urbanizar.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE 122

- Artículo 10.1. Ambito de aplicación y categorías.
- Artículo 10.2. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento
- Artículo 10.3. De los actos de Parcelación, segregación o división de suelo no urbanizable.
- Artículo 10.4. Autorización y ejecución de Obras, Construcciones e instalaciones.
- Artículo 10.5. Procedimientos de evaluación de impacto ambiental.
- Artículo 10.6. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido.

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZA 135

- Artículo 11.0. Generalidades.
- Artículo 11.1. Zona 01. Casco Antiguo.
- Artículo 11.2. Zona 02. Extensión de Casco.
- Artículo 11.3. Zonas 03, 04, 05 y "La Paloma".
Residencial Unifamiliar.
- Artículo 11.4. Zona 06. Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres.
- Artículo 11.5. Zona 07 y 08. Dotaciones y Equipamientos.
- Artículo 11.6. Zona 09. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.

EL CONCEJAL DE
 URBANISMO
 Y
 PLANEAMIENTO
 Y
 EL CONCEJAL DE
 ECONOMIA Y
 FISCALIDAD
 Y
 EL CONCEJAL DE
 EDUCACION Y
 CULTURA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 DEPORTE Y
 TIEMPO LIBRE
 Y
 EL CONCEJAL DE
 SERVICIOS SOCIALES
 Y
 EL CONCEJAL DE
 SALUD Y
 BIENESTAR SOCIAL
 Y
 EL CONCEJAL DE
 TRANSPORTE Y
 MOBILIDAD
 Y
 EL CONCEJAL DE
 MEDIOS DE COMUNICACION
 Y
 EL CONCEJAL DE
 TURISMO Y
 CULTURA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 INDUSTRIA Y
 COMERCIO
 Y
 EL CONCEJAL DE
 AGRICULTURA Y
 GANADERIA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 MEDIO AMBIENTE Y
 ORDENACION DEL TERRITORIO
 Y
 EL CONCEJAL DE
 PLANIFICACION Y
 ECONOMIA LOCAL
 Y
 EL CONCEJAL DE
 SERVICIOS A LA CIUDADANIA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 PARTICIPACION CIUDADANA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 TRANSPARENCIA Y
 ACCESIBILIDAD
 Y
 EL CONCEJAL DE
 SEGURIDAD Y
 PROTECCION CIVIL
 Y
 EL CONCEJAL DE
 CULTURA Y
 PATRIMONIO
 Y
 EL CONCEJAL DE
 EDUCACION Y
 FORMACION
 Y
 EL CONCEJAL DE
 DEPORTE Y
 TIEMPO LIBRE
 Y
 EL CONCEJAL DE
 SALUD Y
 BIENESTAR SOCIAL
 Y
 EL CONCEJAL DE
 ECONOMIA Y
 FISCALIDAD
 Y
 EL CONCEJAL DE
 INDUSTRIA Y
 COMERCIO
 Y
 EL CONCEJAL DE
 AGRICULTURA Y
 GANADERIA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 MEDIO AMBIENTE Y
 ORDENACION DEL TERRITORIO
 Y
 EL CONCEJAL DE
 PLANIFICACION Y
 ECONOMIA LOCAL
 Y
 EL CONCEJAL DE
 SERVICIOS A LA CIUDADANIA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 PARTICIPACION CIUDADANA
 Y
 EL CONCEJAL DE
 TRANSPARENCIA Y
 ACCESIBILIDAD
 Y
 EL CONCEJAL DE
 SEGURIDAD Y
 PROTECCION CIVIL
 Y
 EL CONCEJAL DE
 CULTURA Y
 PATRIMONIO



APROBACION
INICIAL 95
04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

30 ENE. 1997

16 ENE. 1997

5

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

Objeto y fundamento..- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Valdeolmos-Alalpardo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión y adaptación..- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Características..- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el Suelo No Urbanizable se concreta el régimen urbanístico establecido en el Título VI de la Ley 9/95, de 28 de Marzo, de medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid)



APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Valdeolmos-Alalpardo.

ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 131 en relación con el 124, ambos del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana¹.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4. EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad.- Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.- Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los Planes y Proyectos que las desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad.- La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de ellas, para los casos y en las condiciones que se establece en los artículos 111 y 132 de la TR92 y concordantes.

¹ Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, en adelante en el presente Documento TR92.



5

[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 90

ART. 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las Presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Se estará a lo dispuesto en el Título III de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid y, en concreto a los efectos dispuestos en los artículos 17, 44 y concordantes.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid procederá la revisión de las presentes Normas en las que la Administración pública competente ejercitará de nuevo, en plenitud, la potestad del planeamiento en los siguientes supuestos:

A.- Cuando proceda la reconsideración total de la ordenación establecida en ellas, o bien, de los elementos fundamentales del modelo o solución establecido en las mismas

B.- En el plazo establecido en las mismas, que no superarán los ocho años.

C.- Cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación a las determinaciones establecidas en el Plan Regional de Estrategia Territorial u otros instrumentos de ordenación del territorio, previo Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, tras el procedimiento establecido en el art. 4.4.2 de la Ley 9/95.

D.- Agotamiento por urbanización efectiva de más del 80% del territorio urbano y apto para urbanizar previsto en las mismas.

E.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

F.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, S y Sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del sistema de actuación cuando así lo considere oportuno.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de



5
[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 109.5, 126 y 130 del TR92 y 44 de la Ley 9/95 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

1 5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no se incluyan en los supuestos establecidos en el aptdo. 1.5.3. de las presentes Normas, con el carácter, procedimiento y plazos establecidos en el art. 45 de la ley 9/95.

a efectos de lo referido en el art. 45, los elementos y determinaciones que según las presentes Normas no corresponden, por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo, y que, según su apartado 2, se tramitarán con las reglas propias del planeamiento de desarrollo, son las relativas a:

- a) Sistemas locales de zonas verdes, viario y dotaciones en unidades de ejecución en suelo urbano sin variación de la superficie
- b) Los viarios del suelo urbano en actuaciones asistemáticas en cuanto supongan un mero reajuste de su funcionalidad y trazado.
- c) Las determinaciones del Suelo Apto para Urbanizar, no referidas a derechos patrimonizables.
- d) El ámbito de los sectores de planeamiento de Suelo Apto para Urbanizar sin que se modifiquen las áreas de reparto y que no afecten al suelo urbano, con un máximo del 10% de su superficie.

1 5.6. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 130 del TR92, en el artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado en estas Normas Urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica. - Será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid y demás a que ella remita, particularmente la Ley del Suelo en su Texto Refundido de 1.992,

Normativa específica de edificación. - En especial se hace mención



4
5
[Signature]

APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio de las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes, o que durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias puedan aprobarse.

ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Contenido documental. Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.
- 2.- Normas Urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los Anexos Normativos, que tienen la misma consideración.
- 3.- Planos de Ordenación.

ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las Presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.



[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL

27

04

95

APROBACION
PROVISIONAL

19

07 96

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente; Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid y Texto Refundido (Art. 5 del TR92), las Normas Subsidiarias concretan el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria según la clasificación y calificación que se establecen para cada terreno.

2.1.1.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen los siguientes:

A.- El suelo no urbanizable es aquel que en los planos de clasificación del término municipal delimita el contenido de lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 9/95 distinguiendo el de especial protección y con la concreción del régimen aplicable a cada área en el capítulo 10.

B.- El suelo urbano comprende los terrenos a los que el planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca. También se considerarán como tal los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

C.- El suelo apto para urbanizar es aquel que se declara adecuado para ser urbanizado requiriendo la aprobación previa del planeamiento parcial en los plazos previstos en las Normas y que a efectos del régimen urbanístico equipara según el art. 11.3 del TR92 a lo que ésta disponga para el Suelo Urbanizable Programado, excepto la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.



[Handwritten signature]

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

particular se recoge en el Capítulo 9 de esta Normativa.

2.1.2.

Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:

A.- Los Sistemas Generales, de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B.- Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1.

Constituyen estos sistemas los suelos destinados al uso y dominio público en virtud del modelo de desarrollo establecido por las Normas, con independencia de la Administración titular del servicio, y que según la legalidad vigente no gozan de aprovechamiento urbanístico siendo su régimen de obtención el establecido en el Capítulo IV del Título IV del TR92 y, en concreto los arts. 200 en suelo urbano y 201 a 204 en el suelo apto para urbanizar, y 205 para sistemas locales.

2.2.2.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales que se definen en el plano de Ordenación y Calificación del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, La consecución de los Sistemas Generales se realizará por expropiación (Art. 3.2.10)

2.2.3.

Son sistemas locales los suelos destinados al uso y dominio público restantes incluidos o no en unidades de ejecución en Suelo Urbano o en desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar destinado a viario, espacios libres y zonas verdes y usos dotacionales.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del TR92, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Por lo que respecta a las obras que pueden realizarse en las edifica-



[Handwritten signature]

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

ciones existentes en cualquier clase de suelo, siempre que no se encuentren en situación de ruina o esté prevista su demolición u obtención pública antes de 15 años se estará a lo dispuesto en los siguientes apartados:

2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Se refieren a aquellas edificaciones e instalaciones que son acordes en uso, intensidad y tipología a las determinaciones de las presentes Normas, y en concreto, las señaladas en cada zona de ordenación en Suelo Urbano y las establecidas en el Cap.10 de las Normas Subsidiarias y siguientes en el Suelo No Urbanizable y en el Apto para Urbanizar hasta su ejecución

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes a Proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Capítulo 7 de esta Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad, en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el artículo 137 del TR92, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se enumeren en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de



5 JUL 1996
[Handwritten signature]

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable en cuyas fichas correspondientes del Inventario se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior 2.4.3. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en el art.10.5 de estas NN.SS. para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que en Suelo No Urbanizable y en la correspondiente ficha del Inventario se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente - garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.3.

ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo apto para urbanizar se regularán según lo dispuesto en los arts. 19 a 21 del TR92 con las precisiones de los artículos 71 y 72 de la Ley 9/95.

Por lo que respecta al aprovechamiento urbanístico susceptible de



[Handwritten signature]

apropiación por los propietarios en suelo urbano se estará a lo dispuesto en el artículo 27.4 del TR92 que en este municipio será el 100% del aprovechamiento real para actuaciones asistemáticas y el 85% del medio de la Unidad de Ejecución (según la D.A. 2ª del TR92) en las actuaciones sistemática, siendo para el suelo apto para urbanizar el aprovechamiento patrimonizable el 85 % del Aprovechamiento tipo del área de reparto.

En el suelo no urbanizable las facultades y deberes de los propietarios serán las reguladas en el título VI de la Ley 9/95 y, en concreto, en los artículos 50 y 51 y concordantes de la misma.

✓

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96



APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

El desarrollo de estas normas se llevará de conformidad con la Ley 9/95 y el TR92 con las características particulares que se establezcan en las normas específicas (Cap 8, 9, 10, 11 y anexos), para cada clase de suelo cuya delimitación se define en el plano de clasificación del suelo,

3.1.2.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la formulación de los planes que de conformidad con la legalidad vigente se detallen en las Normas Generales.

3.1.3.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución de conformidad con lo definido en los artículos 4 y 141 del Título 2 a 5 y 70 de la Ley 9/95.

ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los



APROBACION
INICIAL
27 94

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los planes que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales de Ordenación.

3.2.3. Planes Especiales.

A. - Clases y contenido:

Los Planes Especiales podrán ser de las clases que se determinan en los artículos 84 del TR92.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en los artículos 85 y siguientes del TR92 y el 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que no entren en contradicción.

A.1. -

En el ámbito de "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.



COMUNIDAD DE MADRID
AYUNTAMIENTO DE MADRID
COMISARIA DE URBANISMO Y PARTICIPACION CIUDADANA
5 JUN 1996
12

[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras, sólo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2.-

Así mismo y en su caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley 9/95.

B.- Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 115 y 116 del TR92, y en su caso según la regla especial de tramitación prevista en el artículo del precitado cuerpo legal, y el 47 de la Ley 9/95.

C.- Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 111 del TR92, en perjuicio de lo previsto en el artículo 104 del citado cuerpo legal, y el art. 2 de la Ley 9/95.

3.2.4. Planes Parciales de Ordenación.

A.- Contenido:

Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 83 del TR92 y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título I de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para aquellos de iniciativa particular, debiendo aportar la documentación complementaria establecida en su Capítulo II, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los



5,111.000
[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

sectores son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del plan, haciendo posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- La definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de transporte de energía de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas, en el que además de las determinaciones señaladas en el artículo 54.1. del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los planes de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

B.- Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en los art. 2, 4, 5 y 47 de la Ley 9/95.

C.- Formulación.

Las competencias para la formulación de Planes Parciales de Urbanización son los establecidos en los art. 2, 4, 5 y 47 de la Ley 9/95.

3.2.5. Estudios de Detalle.

A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 91 del TR92 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, y además las siguientes:

- Ambito de la actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.



5

[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que en su caso le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolle con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B.- Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual

5 JUN 1996
COMUNIDAD DE BERRAS PUBLICAS
CONSEJO DE BERRAS PUBLICAS
C/O
[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 y 118 del TR92.

C. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada según la Ley 9/95.

3.2.6. Proyectos de Urbanización.

A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del TR92 y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y el art. 72 de la Ley 9/95, para el establecimiento de los costes de urbanización, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, bornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y suspensión provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías.

En los sectores de suelo apto para urbanizar la garantía será la dispuesta legalmente.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en los sectores de suelo apto para urbanizar.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el Art. 5,3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística y al artículo 42 de la Ley 9/95.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se



[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

adecuará a lo establecido en los Artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En el suelo apto para urbanizar, se estará a lo señalado en la Ley precitada sin perjuicio de la elevación de la cuantía antes expresada.

C. Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento y la Ley 9/95

3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias.

A. Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para la correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B. Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C. Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (3.2.6.-D).

3.2.8. Proyecto de Reparcelación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, siendo que para establecer el procedimiento y las reglas o criterios de los mismos se estará a lo previsto en los artículos 165 y 166 del TR92, y al art. 91 de la Ley 9/95.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas



[Handwritten signature]

2
APROBACION
INICIAL
27 04 95

resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el artículo 165 del TR92.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 157.3 del TR92 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10. Proyectos de Expropiación.

Contenido. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo regulado en los Artículos 171 y siguientes del TR92, y a lo dispuesto en el Título VII de la Ley 9/95.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre carta oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.11. Proyecto de Parcelación.

A.- Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:



Handwritten signature and some illegible text at the bottom of the page.

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. - Tramitación y Formulación.

Los Estudios (proyectos) de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

Las parcelaciones rústicas se registrarán por lo previsto en el artículo 10.4. de la presente Normativa Urbanística.

ART. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ejecución de las Normas.

A. - Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Apto para Urbanizar, se realizará siempre por Unidades de Ejecución, siguiendo los art. 81 y 82 de la Ley 9/95 y 143 a 146 de la TR92.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de la Unidades delimitadas se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación, según el artículo de la Ley 9/95:

- Compensación (sistema de actuación o gestión privado).
- Cooperación (sistema de actuación o gestión mixto).
- Ejecución Forzosa



APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

- Expropiación.

El sistema de actuación de cada ámbito o unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos diferenciados de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda, según el art. 80. 2 y 3 de la Ley 9/95.

3.3.3. Sistemas de Compensación.

A.- Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

A.1. Compensación en ámbitos de actuación o unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de la unidad de gestión, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que se desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el exceso de aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Unidades de Ejecución.

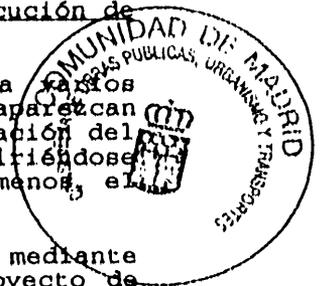
El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2. Compensación en ámbitos de actuación o unidades de ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos de las unidades de gestión pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total de la unidad de gestión.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad de gestión.



5
[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta previa audiencia por el plazo de un mes a los propietarios incorporados a la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento o Administración actuante.

B.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en las unidades de gestión, serán a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

C.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D.- Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación, según lo determinado en el art. 89 y 99 de la Ley 9/95, y los art. 149 y 150 del TR92.

El propietario único de una Unidad de Gestión, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación.

A.- Definición.



APROBACIÓN
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la unidad de gestión aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización, según lo dispuesto en el TR92.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de gestión, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

B. Cooperación en Unidades de Gestión de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1. Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Gestión pertenezcan a un solo propietario.

B.2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

B.3. Cuando en suelo apto para urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

B.4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C. Cooperación en Unidades de Gestión de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

a) La distribución justa entre los intereses de los beneficiarios de la ordenación urbana, de las cargas

b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Apto para Urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución



5
[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultaneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la unidad de gestión, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

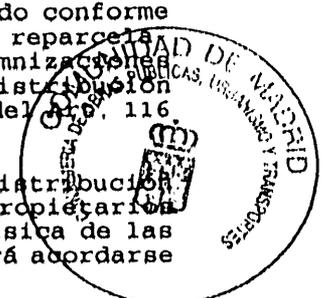
Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en los artículos 162 y siguientes del TR92 y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de una unidad de gestión haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse



SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y TRANSACCIONES
23
[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas- producirá los siguientes efectos.

- a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
 - b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
 - c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.
- D. Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- D.1. Si la reparcelación fué innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- D.2. Si la percelación fué necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.



[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL 27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa se regulará según lo dispuesto en la Ley 9/95 en su Título VIII.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan, según los art. 71 y 72 de la Ley 9/95 y lo dispuesto en el TR92.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán a los dispuesto en el artículo 72 de la Ley 9/95.

B.- Incumplimiento.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias se estará a lo dispuesto en el TR92

3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de gestión quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle a éstas, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSportes

[Handwritten signature]

2

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3 9. Derecho a edificar.

A. Edificación de parcelas urbanizadas.

Se podrá edificar en suelo urbano o apto para urbanizar, así como en el Suelo No Urbanizable siguiendo las disposiciones del Título VI de la Ley 9/95, y en actuaciones de interés regional

Cuando se trate de Unidades de Ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2. Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

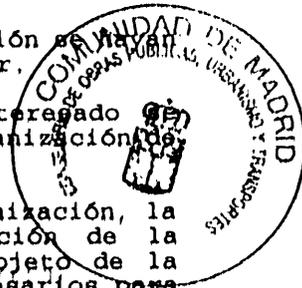
B. Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los siguientes requisitos:

B.1. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Gestión se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado "A" anterior.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.



5

[Handwritten signature]

R

APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

B.4 El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

ART. 3.4. CONDICIONES PARA ACTUACION EN LA EDIFICACION. TIPOS DE OBRA.

3.4.1. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, cifiéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística.

3.4.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:

A) Obras de Construcción.- Obra de nueva planta.



27
5
[Signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

- Ampliación.
- B) Obras de Reconstrucción o Reforma.
 - Recuperación.
 - Acondicionamiento.
 - Consolidación.
 - Reestructuración.
- C) Obras de Mantenimiento.
- D) Obras de Destrucción.- Demolición total.
 - Demolición parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en el artículo 7.4.7. de las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del

mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

3.4.3. Condiciones de actuación sobre cada zona de ordenanza o edificación protegida.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el Capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionados en el Catálogo Complementario de Bienes a Proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en el mencionado Capítulo 7.

ART. 3.5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.5.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 242 del TR92 en el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en las presentes Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/95.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a lo dispuesto en la legislación sectorial, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 del precitado cuerpo legal.



APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

3.5.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del TR92 así como en lo establecido en el Título III de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

3.5.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio del mismo año.

Se tendrá en cuenta el cumplimiento de la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente de la C.A.M. para todas aquellas actividades relacionadas en sus anexos III y IV, en lo referente a Calificación Ambiental.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A. Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Estudio o Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B. Licencias de Obras de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C. Licencias de Edificación (Obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.



5
[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D. Licencias de Edificación (Obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.5.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

E. Licencia de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la Ley 10/91 de protección Medioambiental, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sólo Empresa o razón social.



[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

F. - Licencia de 1.ª Ocupación.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención del Certificado final de Obra del técnico competente.

3.5.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1º del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el Título VI de la Ley 9/95.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y a la Ley 10.91 de Protección de Medio Ambiente.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.5.5. Caducidad y prórroga.

En aplicación de las determinaciones del artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas



[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo según se dispone en el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia, según secciones 6ª y 7ª del TR92.

3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

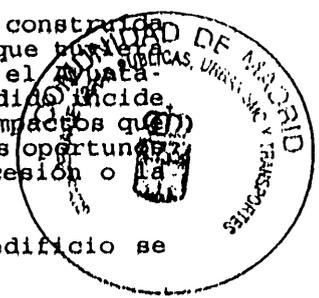
Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en que manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:



COMUNICACION DE...
CONSEJO DE...
...
...
...

[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

A.-Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B.-Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.-Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas clasificadas por el mismo, y la Ley 10/91 sobre protección del Medioambiente.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.5.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del TR92, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportado con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.5.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de



[Handwritten signature]

APROBACION
INICIAL 95
27 04

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y siguiente del TR92 y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.5.9. Declaración del estado ruinoso.

En el artículo 247 del TR92 (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina urbanística.

No obstante lo previsto en el artículo 247 del TR92 (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.5.10. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

- Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.



[Handwritten signature]

2
APROBACION
INICIAL
27 04 95

- El Contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. - Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3. Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.

A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. - Obras auxiliares de la construcción.

B.1. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B.4. Acotamiento de fachadas.

B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

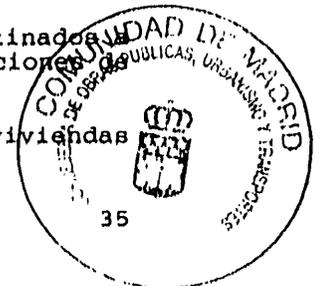
B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. - Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas



[Handwritten signature]

2
APROBACION
INICIAL
27 04 95

APROBACION
PROVISIONAL
19 07 96

y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3.Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4.Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5.Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

C.6.Colocación de rejas.

C.7.Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8.Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9.Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10.Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11.Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12.Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.

C.13.Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública.

D.1.Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2.Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

D.3.Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.

D.4.Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

D.5.Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

