
CAPÍTULO 3 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo

3.1.1. Órgano Actuante.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Villamanrique de Tajo o la administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como a la redacción de los planes y proyectos que se detallan en estas Normas.

3.1.2. Aplicación.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación

Artículo 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 en este Plan General para cada clase de suelo, o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del mismo, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos

Los planes y proyectos que puedan desarrollar este Plan General, son los siguientes:

- a) Planes de Sectorización
- b) Instrumentos de desarrollo de la ordenación
 - Planes Parciales.
 - Planes Especiales.
 - Estudios de Detalle.
- c) Instrumentos de gestión.
 - Proyectos de Reparcelación.
 - Proyectos de Parcelación.

- Proyectos de Expropiación

d) Instrumentos y proyectos de ejecución.

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes de Sectorización.

Su contenido, condiciones, tramitación etc., quedan determinados en el capítulo 10 de estas Normas Urbanísticas.

3.2.4. Planes Parciales

Los Planes Parciales tienen por objeto el desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y de cada ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado, con las condiciones y determinaciones del Plan General concretadas en la ficha de gestión urbanística de cada uno de ellos. Además, le son de aplicación las determinaciones de la Ley de 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la documentación reglamentaria que la complete y el resto de legislación sectorial que le afecte y sea de aplicación.

Su función será la determinada en el artículo 47 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y su contenido y documentación, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 48 y 49 de la citada Ley.

Los Planes Parciales deberán prever los trazados de las redes e infraestructuras a ejecutar y justificar su viabilidad. Deberán incluir el informe de viabilidad de abastecimiento de agua (viabilidad de suministro y puntos de conexión exterior) y saneamiento emitido por el Canal de Isabel II.

La superficie delimitada en el Plan General será ajustada mediante levantamiento topográfico preciso, como corresponde al documento de desarrollo.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.5. Planes Especiales

Las funciones de los Planes Especiales quedan reguladas en el artículo 50 la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid,

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido y documentación mínimas será lo establecido en los artículos 51 y 52 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el artículo 59 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.6. Estudios de Detalle

La función y límites de los Estudios de Detalle queda regulada en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El contenido y documentación de los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 54 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además de los indicados, el Ayuntamiento podrá requerir su redacción en el caso que así lo aconsejen las características de la actuación que se pretenda ejecutar.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan General, éstas no podrán configurar en ningún caso nuevos tramos de calles de dominio público excepto que sustituyan totalmente a las previstas y garanticen la continuidad viaria con las adyacentes. En este supuesto el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (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 equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un ámbito, sus determinaciones 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. Asimismo 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 desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan General.

- 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.

Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme al artículo 60 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.7. Proyectos de Reparcelación

El contenido de los Proyectos de Reparcelación se ajustará a las determinaciones fijadas en los artículos 86 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se graficarán a escala mínima 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m², y a escala mínima 1:1.000 en caso contrario, debiéndose reflejar la localización de la actuación sobre cartografía oficial. Deberán incorporar las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes con su superficie, uso y aprovechamiento.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el resto de la Normativa Urbanística vigente.

3.2.8. Proyectos de Parcelación

La parcelación, segregación, o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será al menos la siguiente:

- 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 delimitación de la finca matriz y de la finca segregada, o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo no urbanizable, 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 urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500; si

la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m² y a escala 1:1.000 en caso contrario; con curvas de nivel de metro en metro.

- 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.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo que se presentarán ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Los actos de parcelación quedan regulados en los artículos 143 a 146 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las parcelaciones rústicas en cuanto no contradigan las determinaciones del artículo 144 de la anterior Ley, se registrarán además por lo previsto en el Capítulo 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

3.2.9. Proyectos de Expropiación

El sistema de expropiación como sistema de ejecución del planeamiento se deberán ajustar, en cuanto a contenido, tramitación y formulación, a las determinaciones de los artículos 117 a 124 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Además, los Proyectos de Expropiación Forzosa se atenderán a lo regulado en la legislación general y en los artículos 138 a 142 de la anterior Ley.

Si se tratase de actuaciones en suelo urbano o urbanizable sectorizado, se aportaran 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 cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.10. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización incluirán como mínimo los siguientes servicios urbanos.

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y, en su caso, espacios libres. Se incluye la definición y diseño de elementos complementarios como la señalización viaria horizontal y vertical.
- Red de distribución y suministro de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica
- Red de alumbrado público.

- Jardinería y mobiliario urbano en el sistema de espacios libres.
- Red de telefonía y telecomunicaciones electrónicas.

Además de las anteriores determinaciones, contendrán las siguientes:

- Ámbito de actuación, determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto y calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas Generales 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 de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Antes de la aprobación definitiva deberá contar con la conformidad técnica y de suministro de las empresas suministradoras y organismos competentes. En particular, para la red de distribución de agua potable, los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II. Su aprobación definitiva queda condicionada al cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6 % calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de su aprobación y de conceder la preceptiva licencia municipal.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.11. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias se ajustarán a lo regulado en el artículo 130 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el caso de obras de urbanización, su contenido y formulación será semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

Artículo 3.3. Condiciones de actuación y ejecución del Plan General

3.3.1. Ámbitos de gestión

La ejecución del Plan General y de los planes que lo desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de redes públicas, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución no contenidos en el Plan General o en un plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en la Normativa Urbanística vigente.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación

La ejecución se realizará mediante cualquier de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.
- Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación de cada unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en este Plan General se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración mediante resolución motivada fije otro sistema. Las circunstancias para la sustitución del sistema de compensación por la Administración actuante, se regulan en el artículo 130 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La sustitución de un sistema por otra, se sujetará a los trámites establecidos en el artículo 155 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, conforme al artículo 195 del Reglamento de Gestión Urbanística, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.3. Sistema de compensación

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

Se estará a lo determinado en los artículos 104 a 114 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Para lo no tratado en la citada Ley y en cuanto no contradiga sus determinaciones, será de aplicación lo determinado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

3.3.4. Sistema de cooperación

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 aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

Se estará a lo determinado en los artículos 115 y 116 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad, salvo que sea innecesaria de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

3.3.5. Sistema de expropiación

En este sistema la Administración actuante aplica la expropiación de la totalidad de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.

Se ajustará a lo determinado en los artículos 117 a 124 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3.6. Sistema de ejecución forzosa.

Se ajustará a lo determinado en los artículos 125 a 129 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el sistema de ejecución forzosa, la Administración actuante en sustitución y por cuenta y cargo de la entidad, propietarios o responsables de la ejecución actúa subsidiariamente y ejecuta la actuación, realiza las obras de urbanización, y procede a la distribución de beneficios y cargas correspondiente.

3.3.7. Cesiones obligatorias

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 del Plan General y de cada uno de los planes que lo desarrollan.

3.3.8. Costes de la urbanización

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, las obras y cargas de urbanización descritas en el artículo 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3.9. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización, una vez recepcionadas las obras conforme al artículo 135 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Ayuntamiento.

No obstante, el Ayuntamiento podrá, en el momento de la aprobación definitiva del documento de planeamiento y gestión del ámbito de actuación o sector, determinar la obligación de los propietarios de los solares resultantes de constituirse en una Entidad de Conservación, de forma que corra a su cargo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante los primeros cinco años y, en todo caso, hasta que se edifique al menos el 50%.

Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades de Conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios.

3.3.10. Derecho a edificar

Edificación de parcelas urbanizadas.- Solo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable sectorizado en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el Plan General o en un Plan que las desarrolle.

Cuando se trate de unidades de ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para las redes de uso y dominio público (zonas verdes, equipamientos etc.), determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que lo desarrollen.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras Ordinarias que en su caso se requiera.

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 requisitos siguientes:

- Que tratándose de suelo incluido en una unidad de ejecución se hayan cumplido los requisitos del apartado 1, 2 y 3 anterior.
- Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- 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 licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno 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.
- 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.
- Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción 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.

Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 3.4. Condiciones para la actuación en la edificación. Tipos de obras.

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, ciñéndose para el suelo urbano consolidado a la zona de ordenanza que le sea de afección, y en suelo urbanizable 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 la edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en el suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el capítulo 11 de la presente Normativa Urbanística.

3.4.2. Tipos de obra.

Se relaciona a continuación una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, siempre que no se determine lo contrario en las normas generales y particulares o específicas de cada zona de ordenanza o normativa.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación para las edificaciones y elementos sometidos a algún tipo específico de protección de las previstas en el capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, y los relacionados en el Catálogo de Bienes Protegidos, que quedan regidos por lo determinado en los citados documentos.

- A) Obras de restauración, reconstrucción o reforma
 - Mantenimiento
 - Consolidación
 - Recuperación
 - Acondicionamiento
 - Reestructuración

B) Obras de demolición

- Demolición total
- Demolición parcial

C) Obras de construcción

- Obra de nueva planta.
- Ampliación.
- Obra de reconstrucción.

Obras de mantenimiento.- Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de hueco, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de las conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

Obras de consolidación.- Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de sustitución.

Obras de recuperación.- Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales u funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

Obras de acondicionamiento.- Son las necesarias para la adecuación del elemento o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo, en todo caso, las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativos no quedan afectados por dichos cambios.

Obras de reestructuración.- Son las que, al objeto de adecuar un elemento o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes, alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto y sus partes más significativas.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento.

Si la puesta en valor del inmueble requiere de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, deberán reproducir preferentemente la composición de huecos, los materiales de terminación, restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales. En caso contrario deberá justificarse expresamente su imposibilidad.

Obras de demolición.- Las actuaciones de demolición podrán ser totales o parciales.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Obras de reconstrucción.- Tienen como función la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento en su estado actual y, si los hubiera, reproducción de los planos originales.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto y sus partes más significativas.
- Descripción de los elementos que permitan conocer las circunstancias en que se construyó, valorando la conveniencia de su reconstrucción.

Obras de ampliación.- Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación aportarán la siguiente documentación:

- Levantamiento de planos del elemento y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y proyectado diferenciando ambas partes.

Obras de nueva planta.- 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.

Artículo 3.5. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución

3.5.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Plan General y en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.5.2. Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en la Normativa Urbanística vigente. 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 Urbanísticas.

Cuando se deba tramitar un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Especial etc.), deberán ser conformes con el citado planeamiento en que se base, estando finalmente las licencias de edificación condicionadas a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por si mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, 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 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico con el contenido correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos las licencias pueden ser de parcelación, de urbanización, de edificación (obra mayor y obra menor) y de instalación o actividades.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que puedan ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las ordenanzas o Normas Particulares, y se hayan llevado a efecto las cesiones obligatorias en favor del municipio, según las presentes Normas Urbanísticas.

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.5.10. Cualquiera obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.

- 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 obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se requiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra y firma del contratista que vaya a realizar la obra.

La solicitud de licencia de actividades o instalaciones deberá incorporar el Proyecto Técnico de Actividades o Instalaciones, que defina la organización de las instalaciones y los elementos que precisa un local para posibilitar el uso y desarrollo de una actividad.

Las licencias de apertura y actividades se registrarán por la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, en su ámbito de aplicación. Para otros casos y para lo no determinado en ella, será de aplicación lo establecido en la 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Decreto de 17 de junio de 1955 que aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, modificadas ambas leyes respectivamente, por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre y por el Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre, para adaptarlas a lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios. Asimismo, habrá de tenerse en cuenta lo establecido en la normativa autonómica en materia de medio ambiente y en materia de espectáculos públicos: la Ley 17/1997, de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa del componente de los vertidos, así como, su volumen y periodicidad.

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

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de este Plan General, las demás disposiciones reglamentarias y sectoriales vigentes que en su caso sean de aplicación, estando supeditada la licencia o autorización municipal al procedimiento ambiental necesario ante el organismo correspondiente que sea competente y conforme a lo establecido en la legislación ambiental vigente.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

3.5.4. Autorizaciones concurrentes

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

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, la falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias para actuaciones específicas siempre que estén previstas en la legislación sectorial, están sujetas a régimen de autorización previa para la obtención de la calificación urbanística previa en los términos establecidos en el artículo 29 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o informe autonómico de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid. A la vez deben estar expresamente permitidas por el planeamiento conforme a lo determinado en el capítulo 11 de estas Normas Urbanísticas.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el ejercicio de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se estará a lo establecido en dicha ley en función de la inclusión de la actividad en uno u otro Anexo de dicha Ley.

3.5.5. Caducidad y prórroga

Si no se inicia la obra o actividad amparadas en la licencia en el plazo de seis meses desde su otorgamiento, o si se interrumpieran por más de 3 meses, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier persona incoará expediente para declarar la caducidad de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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. Dicho 15% se calculará 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 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por un periodo de tiempo no superior al inicialmente acordado, según dispone el citado artículo 158 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia y sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, acompañando a la solicitud el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado 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 la, prescripciones de estas Normas. Cuando se deba tramitar un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Especial etc.), deberán ser conformes con el citado planeamiento en que se base. En este último caso, las licencias de primera ocupación o de actividad quedarán condicionadas además, a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, depuración y puesta en marcha de la ampliación de la EDAR, necesarias para el desarrollo del ámbito.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 al Ayuntamiento en la que se alegue como 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 la denegación de la licencia. En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable y, en su caso, a los estudios de impacto ambiental regulados por la legislación ambiental vigente.

3.5.7. Cédula urbanística y alineación oficial

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector; dicha información expresa el aprovechamiento aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas en el momento de emitirse la cédula. 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 en 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 artículo 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 los servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar o escala mínimo de 1:500; si la parcela tiene una superficie inferior a 5.000 m² y a escala 1:1.000 en caso contrario; en ambos casos se expresarán 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 aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos 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 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 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 el artículo 170 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.5.9. Declaración del estado ruinoso

La Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid en sus artículos 171 y 172 y para lo no previsto en ellos el Reglamento de Disciplina Urbanística en sus artículos 18 a 28, establecen los casos de declaración de situación de ruina y los procedimientos, actuaciones etc., que rigen tal situación.

En los edificios o bienes afectados por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y sometidos a su régimen de protección, la declaración de ruina y demoliciones queda tratada en los artículos 18.3 y 25 de la citada Ley 3/2013.

No obstante lo previsto la Ley del Suelo, 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 el Plan General tendrá la consideración de obra menor, aquella que cumpla todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue 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 reparación, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, ni altere su configuración arquitectónica, 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 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 la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.5.3. y el contratista o personas que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

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

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

Obras auxiliares de la construcción que no estén comprendidas en una licencia de obra mayor.

- Establecimientos de vallas de protección de obras.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.
- 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.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra, siempre que no superen los 12 m² de superficie. Se deberá fijar la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.

Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Pequeñas reparaciones de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales, ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

- Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

Obras en las parcelas y en la vía pública

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

3.5.11 Obra mayor

Tendrán la consideración de obra mayor las no comprendidas en el artículo anterior, las que supongan modificación de la estructura o de la fachada de la edificación cuando, en este último caso sea visible desde la vía pública, así como las correspondientes a la ejecución de piscinas y garajes.

Artículo 3.6 Estudios previos.

A fin de hacer más operativa la tramitación y obtención de licencias de obras y las aprobaciones de instrumentos de planeamiento y gestión, se establece la figura del Estudio Previo a fin de obtener informe técnico sobre dicho Estudio, que en todo caso no será vinculante.

Los Estudios Previos contendrán la documentación necesaria para la finalidad de la consulta y como mínimo será la siguiente:

- Escrito de solicitud.
- Justificación, en su caso, del pago de tasas.
- Memoria descriptiva y justificativa.
- Documentación gráfica.

Los Estudios Previos podrán incluir propuestas sobre cualquier aspecto relativo a ordenación de volúmenes, ordenación de usos y tipologías, alineaciones y rasantes, áreas de movimiento, condiciones estéticas, ajardinamiento etc.

En todo caso, los Estudios Previos servirán como punto de partida para la redacción de figuras de planeamiento, proyectos de obras, y urbanización, proyectos de parcelación etc., sin que en ningún caso puedan sustituirlos.