

D) Proyecto de reparcelación:

El contenido, la documentación y la tramitación del proyecto de reparcelación serán, en el sistema de ejecución forzosa, los prescritos para tal tipo de proyecto en el sistema de cooperación, pudiendo determinar además:

- a) El suelo necesario para sufragar los costos de planeamiento y gestión del sistema ACUERDO PLENO
- b) El suelo necesario para sufragar los costos previstos en el proyecto de urbanización y los demás costos asimilados a los de urbanización que se refieren al art. 72 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid.
- c) El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones de operaciones o a posibles desvíos entre los costos reales y las previsiones de costos de planeamiento, gestión y, en su caso, obras de urbanización. Este suelo no podrá, en ningún caso, exceder del correspondiente al necesario para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico total realizable en la Unidad de Ejecución.

E) Organo de gestión:

En el sistema de ejecución forzosa, la gestión de la ejecución urbanística corresponde a una Comisión Gestora, con facultades y naturaleza jurídica idénticas a las de la Junta de Compensación en el sistema de compensación.

La Comisión Gestora se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y del Ayuntamiento, todos los cuales tendrán la condición de miembros de aquélla.

Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieran adherido en plazo a la gestión del sistema. Los representantes del Ayuntamiento serán designados y revocados libremente por éste. En todo caso, el Presidente, que será elegido por todos los miembros, deberá pertenecer al grupo representativo del Ayuntamiento. Asumirá las funciones de Secretario un funcionario de este último.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS  
UNIDAD DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
FLUJOS REGIONAL

12 Dic 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

F) Ocupación de los terrenos:

Desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento, a propuesta de la Comisión Gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos como titular fiduciario de ellos.

Igualmente, desde la referida aprobación definitiva podrá procederse a la inscripción registral a favor del Ayuntamiento, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación de éste efectuada por el proyecto de reparcelación.

La Comisión Gestora acordará la modalidad a adoptar para la realización de las obras y su financiación.

G) Ejecución de las obras de urbanización:

La Comisión Gestora, en cualquier momento posterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y hasta la ultimación total de la ejecución de la urbanización, podrá enajenar, conforme a la legislación de régimen local, todos o parte de los terrenos necesarios para sufragar los costes del planeamiento y gestión del sistema.

La Comisión Gestora acordará la modalidad a adoptar para la realización de las obras y su financiación.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la ejecución material de las obras podrá contratarse con empresas urbanizadoras, siendo posible convenir el pago del precio mediante:

- a) El importe de la enajenación en pública subasta del suelo a que se refiere el art. 91.b) de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid.
- b) La adjudicación a la empresa contratante de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretas parcelas resultantes de la urbanización. Esta adjudicación, mediante convenio, requerirá acuerdo de la mayoría de los miembros de la Comisión Gestora.

En todo caso, la selección de la empresa urbanizadora deberá verificarse mediante concurso público, realizado conforme a la legislación de régimen local, sin que su adjudicación y el subsiguiente, contrato puedan nunca como condición para la adjudicación por la empresa urbanizadora de la condición de las parcelas, Comisión Gestora.

Stamp: DILIGENCIA INICIAL ACUERDO PLENO  
Stamp: APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
Stamp: DE FECHA... APROBACION DEFINITIVA...  
Stamp: 1997  
Stamp: AYUNTAMIENTO DE VILLANOVOSA DE LA TORRE  
Stamp: COMUNIDAD DE MADRID - AYUNTAMIENTO DE VILLANOVOSA DE LA TORRE  
Stamp: CONCEJALIA DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL  
Stamp: DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL  
Stamp: 17 DIC. 1997  
Stamp: DOCUMENTO INFORMADO  
Stamp: EL TECNICO RESPONSABLE

H) Liquidación de la actuación:

Concluidas las obras y recibida definitivamente la urbanización, los terrenos, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad que no hubiesen sido adjudicados a los propietarios adheridos a la gestión, se pondrán a disposición del resto de los propietarios iniciales en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios, habida cuenta de los gastos habidos efectivamente en la gestión y ejecución.

Los recursos interpuestos por oposiciones interesadas contra los acuerdos de la Comisión Gestora o del Ayuntamiento que consideren lesivos del valor económico de los derechos, deberán ser informados en todo caso por aquella Comisión Gestora, la cual podrá recomendar y obtener en su caso, que la compensación que se reconozca en caso de estimación del recurso sea satisfecha en metálico.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales de planeamiento, gestión y urbanización, la Comisión Gestora podrá enajenar, en pública subasta, todo o parte del suelo a que se refiere el art. 91.c) de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid. De restar aún suelo en la disposición de la Comisión Gestora, ésta deberá proceder, bien en la forma dispuesta en el párrafo primero de este apartado, bien a la enajenación en pública subasta y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a la misma.

I) Facultades del Ayuntamiento:

El Ayuntamiento contará, respecto de la Comisión Gestora, con las mismas facultades que le están legalmente atribuidas respecto de las Juntas de Compensación en el sistema de actuación correspondiente, las expresamente previstas en el presente art. 3.3.5 y, además, las siguientes:

- a) Aprobar el proyecto de reparcelación.
- b) Resolver los recursos ordinarios que se deducan contra los acuerdos de la Comisión Gestora.
- c) Inspeccionar, en cualquier momento, el funcionamiento y la actividad de la Comisión Gestora, tanto de oficio como en virtud de reclamación fundada de cualquiera de los propietarios adheridos a la gestión.
- d) Aprobar la cuenta de liquidación final.

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

3.3.6.- Sistema de expropiación

A) Objeto y procedimiento:

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará por el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- DILIGENCIA:**  
APROBACION INFORMADA ACUERDO PLENO DE FECHA 20 NOV 1997  
PROCESO DE EXPROPIACION FORZOSA ACUERDO PLENO DE FECHA 20 NOV 1997  
VILLANUEVA DEL PARCELLO, a
- a) Para la ejecución de los elementos de un Plan General de Ordenación Urbana o de sus elementos aislados para llevar a efecto actuaciones aisladas en el sustrato urbano. En este caso se seguirá por el procedimiento de expropiación forzosa.
- b) Para la urbanización de Unidades de Ejecución completas, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana o de los Planes que lo desarrollen.

En este caso, se seguirá el procedimiento de expropiación determinado en los arts. 119 y 121 del Reglamento de Gestión.

- c) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa por remisión de la Ley del Suelo.

B) Valoraciones:

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y sus Normas Reglamentarias.

3.3.7.- Cesiones obligatorias

A) Determinaciones generales:

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 de Ordenación Urbana y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

B) Cesiones en suelo urbano:

En suelo urbano, las cesiones obligatorias gratuitas harán en favor del municipio y consistirán en la cesión de la superficie de terrenos destinados a dotación pública en



DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

general, al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan General de Ordenación Urbana o en los Planes que lo desarrollen, de acuerdo con el art. 20.1.a) de la Ley del Suelo.

3.3.8.-

**DILIGENCIA:**  
**Costes de la urbanización** DACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA

A) **Obligaciones de los propietarios** DACION PROVISORIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 7 NOV 1997

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, de acuerdo con lo establecido en el art. 72 de la Ley 9/1995, de 13 de marzo, los costes siguientes:

- AYUNTAMIENTO DE MADRID  
EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO DE MADRID
- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos de planeamiento, gestión y proyectos que sean requeridos para llevar a efecto la actuación.
  - El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el art. 60 del Reglamento de Gestión.
  - El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en el presente Plan General de Ordenación Urbana se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B) Obras:

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en el presente Plan General de Ordenación Urbana se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo para servicios.



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad.
- c) Suministro de agua, en ~~DILIGENCIA~~ ~~PROBACION~~ ~~ACUERDO~~ ~~PLENO~~ incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias para la distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).  
DE FECHA 9 NOV 1997
- d) Suministro de energía eléctrica, ~~incluidas conducción, distribución y alumbrado público.~~ EL SECRETARIO DEL AYTO.
- e) Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas de abastecimiento locales del polígono, Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

28229 - VILLANUEVA DEL PARDO (Madrid)

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C) Incumplimiento:

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en el Plan General de Ordenación Urbana dará lugar a:

- a) La exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, o
- b) La expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la correspondiente Junta de Compensación según los casos.

3.3.9.- Conservación de la urbanización

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o Unidad de Ejecución 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 el Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan que lo desarrolle.

Cuando así se establezca en el Plan General de Ordenación Urbana o en el Plan que lo desarrolle, los propietarios obligatoriamente habrán de integrar en la entidad urbanística colaboradora de conservación el cumplimiento

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSERVACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE,  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**DILIGENCIA:**

El Ayuntamiento, en su aprobación definitiva de los terrenos de dominio público, ~~debe~~ efectuar las cesiones correspondientes, podrá ~~aportar~~ por vía de acuerdo, las cuotas que se adeuden por las propiedades, 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.

EL SECRETARIO DEL AYTO.

**3.3.10.- Derecho a edificar**

**A) Edificación de parcelas urbanizadas:**

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana o en un Plan que lo desarrolle y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los arts. 10 y 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

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

- a) 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.
- b) 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 el Plan General de Ordenación Urbana o en los Planes que lo desarrollen.
- c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- d) 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 se adecua la edificación a las condiciones de ordenación se cumplan todos los siguientes requisitos:



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

a) Que tratándose de suelo incluido en Unidad de Ejecución, se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado anterior, de acuerdo con el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

b) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.

c) 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.

d) El compromiso de urbanizar alcanzado 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.

e) 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.

f) 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 llevan 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.

COMUNIDAD DE MADRID - MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
12 DIC 1997  
Consejo de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



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

DILIGENCIA:

3.4.1.- Condiciones generales APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO DE FECHA \_\_\_\_\_

Una vez adquirido por el propietario el terreno que se somete a actuación urbanística, toda actuación edificatoria se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, citándose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de aplicación, 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 edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas específicas previstas en esta Normativa urbanística, y a lo dispuesto en el Título VI de la Ley 9/1995, de 28 de marzo.

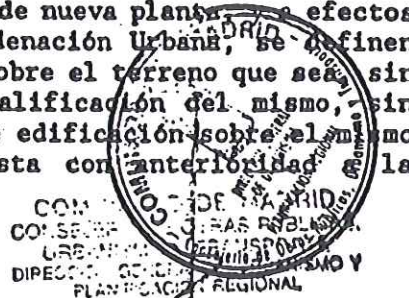
3.4.2.- Tipos de obra

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
  - 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 estas Normas urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, a efectos del presente Plan General de Ordenación Urbana, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que se señalan 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.



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

3.4.3.- Condiciones de actuación sobre los terrenos

En principio, y siempre que no se determine lo 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.

FECHA \_\_\_\_\_

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación a la edificación sometida a algún tipo especial de protección de los previstos en estas Normas urbanísticas, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

ART. 3.5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.

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 art. 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

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

3.5.2.- Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en el Plan General de Ordenación Urbana.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana, 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 los arts. 118 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

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 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de 10 metros y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Plan General de Ordenación Urbana.

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 incluyen en el Plan General, con el contenido preciso que exigen los arts. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido art. 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.

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

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala el Plan General de Ordenación Urbana para que pueda ser edificada.
- b) 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 este Plan General de Ordenación Urbana las que se describen en estas Normas urbanísticas.

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 correspondiente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

- a) Plano de situación de la obra.



DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
EXPONENTE

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 20 NOV 1997  
APROBACION DE FECHA 20 NOV 1997

- b) Croquis acotado de la 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, en el aspecto de lo proyectado.
- c) Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.
- d) Presupuesto real de la obra.
- e) 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, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como la Ley 10/1991, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente y 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. Asimismo se exigirá el trámite de Calificación Ambiental en los supuestos contemplados por la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente.

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 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.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

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 de Madrid.

Quando 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 1, del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación

DILIGENCIA:  
APROBACION INDEFINIDA  
DE FECHA: 28 de marzo de 1995  
AÑO: 1995  
MES: MARZO  
DIA: 28  
NOV 1995  
PLENO

lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, 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 consideren obra menor en el punto 10 de este artículo, están sujetas al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el Título VI de la Ley 9/1995 de 28 de marzo. Asimismo están sujetas a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental en los supuestos determinados por la Ley 10/91 para la protección de Medio Ambiente.

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 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

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

**3.5.5.- Caducidad y prórroga**

En aplicación de las determinaciones de la vigente Ley del Suelo, 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 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 aquélla quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, al título del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
TRANSPORTE  
12 DIC. 1997  
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

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 **DENEGACIÓN:**

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 del Plan General de Ordenación Urbana o en su caso, del planeamiento de desarrollo del mismo.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.

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 qué manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

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

- 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 2414/1961, de 30 de noviembre, para aquellas clasificadas por el mismo.

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 Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de la Suelo y Puesta en Urbana, la cédula urbanística es el documento que, expedido por el Ayuntamiento, informa del régimen urbanístico aplicable a una edificación. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento



EL TÉCNICO  
INFORMANTE

le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

#### DILIGENCIA:

El Ayuntamiento podrá <sup>APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO</sup> exigir para la concesión de licencias de parcelación, la <sup>DE FECHA</sup> presentación <sup>DE FECHA</sup> conjunta <sup>DE FECHA</sup> al <sup>DE FECHA</sup> CIERRE <sup>DE FECHA</sup> expediente 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 de solar o escala mínima 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 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.- Órdenes 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 los arts. 245 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANNIFICACION REGIONAL

12 DE JUNIO DE 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

3.5.9.- Declaración del estado ruinoso

En el art. 247 del 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 la declaración será el previsto en los arts. 18 a 29 del Reglamento de Transición Urbana.

No obstante lo previsto en el art. 247 del 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 previsto en el Plan General de Ordenación Urbana tendrá 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 adecue a lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbana, 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.
  - \* 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 y que requieren a licencia previa municipal.

DILIGENCIA  
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997  
REGISTRACION DE TRANSICION URBANA  
DE FECHA 29 NOV 1997

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

12 DIC 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID - AYUNTAMIENTO DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS, Urbanismo



A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- c) Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- d) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
- e) Colocación de postes de todo tipo.
- f) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B) Obras auxiliares de la construcción:

- a) Establecimientos de vallas, aceras de protección de obras.
- b) Construcción de puentes, andamios y similares.
- c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.
- d) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- e) 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.
- f) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

- a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- c) Reparación de cubiertas y azoteas.
- d) Pintura, estuco y reparación de fachadas catalogados como edificios de interés artístico o monumental.

DILIGENCIA:  
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997  
REGISTRACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997  
EL SECRETARIO DEL AYTO..

AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTA CRUZ DEL PARDILLO  
(Madrid)



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

e) Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

f) Colocación de rejas.

**DILIGENCIA:**

g) Construcción, reparación o sustitución de cubiertas de instalaciones, desagües y albañales.

h) Reparación o sustitución de balcones, rejas o elementos salientes.

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

j) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

k) Construcción y modificación de escarpados que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

l) 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.

m) 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:**

a) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

b) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

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

e) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL  
12 DIC. 1997  
Consejo de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

EL TECNICO  
INFORMANTE

