

1 7 7 3 3 9 2 0 6 8 3

**TITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**



**CAP. 1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL****ART. 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.****1.1.1 Objeto y fundamento**

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, y regulando el desarrollo, gestión y ejecución.

**1.1.2 Naturaleza**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

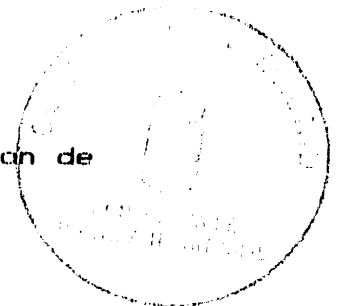
**1.1.3 Características**

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del Suelo no urbanizable tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el Artículo 14.4 de la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

**ART. 1.2 AMBITO DE APLICACION**

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



**ART. 1.3 VIGENCIA**

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

**ART. 1.4 EFECTOS.**

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

**1.4.1 Publicidad**

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

**1.4.2 Obligatoriedad**

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

**1.4.3 Ejecutoriedad**

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción, zonas verdes, parques y jardines públicos y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que establecen en los Art. 64 y 65 de la Ley de suelo y concordantes.



**ART. 1.5 REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.**

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

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

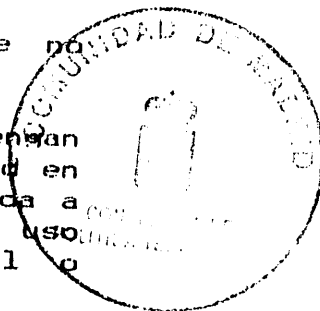
**1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de la citada Ley. Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del Art. 13 de la mencionada Ley 10/ 1.984.

**1.5.3. Supuestos Generales de revisión.**

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los puntos precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés municipal o comarcal.



F. Cambios en las ordenanzas de edificaci3n en el N3cleo tradicional.

G. Cuando la suma o acumulaci3n de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

#### 1.5.4. Iniciaci3n de la revisi3n.

En cualquier caso, para proceder a la iniciaci3n de la revisi3n de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, ser3 imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayor3a absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

#### 1.5.5 Modificaciones puntuales.

Se considerari3n modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

No se considerari3n modificaciones de las Normas:

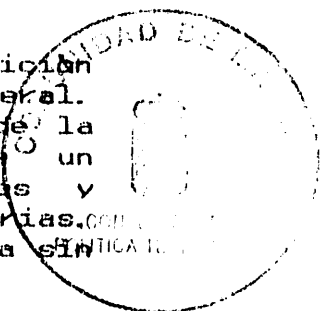
- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreci3n que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al Planeamiento de desarrollo, seg3n lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecuci3n del planeamiento requiera justificadamente en la delimitaci3n de Unidades de Gest3n, siempre que no afecten a la clasificaci3n del suelo y no supongan reducci3n de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.

- La aprobaci3n, en su caso de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaraci3n de aspectos determinados por las Normas, que no se hallen previstos en ellas.

- Las modificaciones del Cat3logo y Ordenanzas de Conservaci3n producidas por la aprobaci3n de Planes Especiales de Protecci3n y dirigidas a una mayor y m3s precisa preservaci3n del Patrimonio Hist3rico.

Toda modificaci3n se producir3 con el grado de definici3n documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificaci3n, deber3 estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, as3 como sobre la posibilidad de proceder a la misma en caso de necesidad de revisar estas.



### 1.5.6 Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 51.1 de la Ley del Suelo y Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

### ART. 1.6 AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

#### - Normativa básica

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, las determinaciones de aplicación directa establecidas en la Ley 8/1990 sobre Reforma Urbanística y valoraciones del suelo, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que la desarrollen.

### ART. 1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

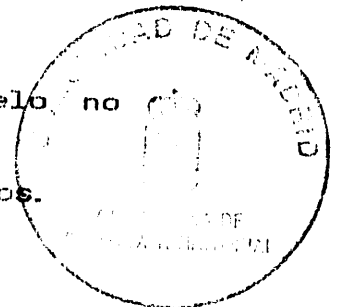
Contenido Documental. Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Análisis y Diagnóstico constituido por memoria y planos, de información, análisis y diagnóstico.
2. Memorias Justificativa
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación

ANEXO 1: Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable.

ANEXO 2: Fichas de eliminación de impactos negativos.

ANEXO 3: Catálogo de Bienes Protegidos.



**ART. 1.8 NORMAS DE INTERPRETACION**

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base a los criterios que tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

- El plano de clasificación del suelo y estructura general del territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues de referencia para discernir en caso de duda de aquellas propuestas de modificaciones de las mismas que pudieran implicar revisión de las mismas art. 1.5 de estas Normas.

- El plano Calificación del Núcleo Urbano a escala 1:1.000 contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de protección y catalogación del patrimonio histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con el del plano de Protección del Patrimonio a escala 1:1.000.

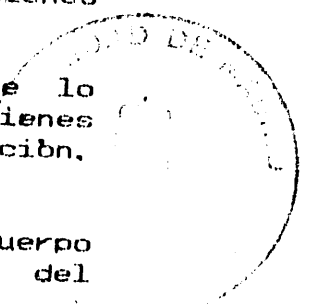
- El plano de Ordenación e imagen propuesta a escala 1:1000 contiene directrices de tratamiento de los espacios libres y el viario. Sus determinaciones gráficas constituyen una orientación en la aplicación de las directrices de ordenación para estos espacios, no vinculantes, por tanto, exhaustivamente.

- El plano de Protección del Patrimonio a escala 1:1.000 contiene las determinaciones sobre catalogación de bienes y áreas de conservación.

Sus determinaciones gráficas, como complemento de lo establecido en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos y en las Normas Generales de Protección, prevalecen sobre cualquiera de las anteriores.

- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio.

Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre



desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

- El inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable contiene las condiciones físicas de las instalaciones en éste, en el momento de la entrada en vigor de las Normas. Constituye, pues un instrumento de apoyo a las tareas de disciplina Urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.

- El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen.

- El documento de eliminación de impactos negativos contiene la descripción de las diversas situaciones de fuera de ordenación existentes a la entrada en vigor de las Normas, así como las medidas y condiciones para subsanarlos. Constituye, pues, un documento abierto y un instrumento de apoyo a la Administración en el momento de impulsar actuaciones de mejora del medio y conceder licencias que afecten a las edificaciones en que se incluyen.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, Memoria y Planos de Información, Análisis y Diagnóstico, tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias. En especial el plano de Diagnóstico del Núcleo urbano es la base de argumentación de la propuesta y constituye una documentación de archivo útil como referencia territorial de la historia del núcleo urbano.

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

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, en caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, como prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos



CAP. 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 2.1 CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

En virtud de la legislación vigente, Art. 76 de la Ley del Suelo, Las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Clasificación del suelo.

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

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

A. El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

B. El suelo urbano comprende las áreas destinadas a ser ocupadas por el desarrollo urbano. Su delimitación queda fijada en el plano de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

2.1.2. Calificación del Suelo.

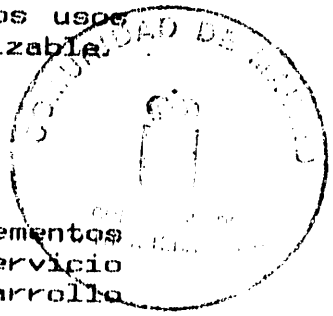
1. Las parcelas o fincas pertenecientes al suelo urbano se califican mediante la asignación de usos pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona, unidad edificatoria o parcela.

2. En Suelo No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

ART. 2.2 SISTEMAS

1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2. Son, bien aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de



ambitos supramunicipales, bien aquéllos al servicio de ambitos más reducidos de suelo urbano.

#### ART. 2.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

#### ART. 2.4 INCIDENCIAS DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo Urbano, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se pueden constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación de la Normas Subsidiarias.

En el suelo No Urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas, por el Inventario de Instalaciones en el Suelo No Urbanizable que forma parte de la Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

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

Son los que, en cuanto a los usos y edificación, se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y a las señaladas en los capítulos 5 y 6, para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en estas Normas, para el área en que esté incluido, debiendo solicitar licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo. En especial para el Suelo No Urbanizable, el procedimiento será el descrito en el art. 5.2 de estas Normas, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en las mismas.

En cualquier caso, no se permitirá obras de reforma o ampliación en estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado, previa o simultáneamente, las

medidas exigibles para garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. Y en el Suelo No Urbanizable en tanto no se hayan contemplado, tanto las medidas enunciadas en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización Urbanística y concesión de la licencia de obras.

#### **2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

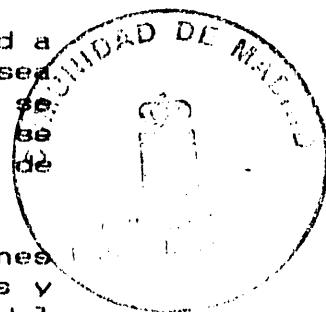
En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se ajustarán a lo especificado en el citado Cap. 4, de esta Normas y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos complementario de las Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el Art. 5.9. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece para cada tipo de obra en la memoria del catálogo de elementos protegidos.

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

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar, la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o



de la actividad en el medio y la integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Art. 60.3 de la Ley del Suelo siempre que adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación que se establecen con carácter genérico en el Art. 4.4. y con carácter específico en las fichas de atenuación de impactos. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones y el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición en el plazo de 15 años. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución.

#### ART. 2.5 REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponde con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

## CAP. 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

### ART. 3.1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1 La aplicaci3n de estas Normas se llevar3 a seg3n las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitaci3n se define en los planos de Ordenaci3n.

3.1.2 En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los Objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administraci3n actuante en su caso, podr3 proceder seg3n las distintas clases de suelo a la aplicaci3n de los procedimientos de gesti3n y ejecuci3n que se detallan en estas Normas Generales.

3.1.3 Los particulares podr3n colaborar en la formulaci3n de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias as3 como colaborar en la gesti3n o ejecuci3n tal y como se se3ala a continuaci3n.

### ART. 3.2 TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

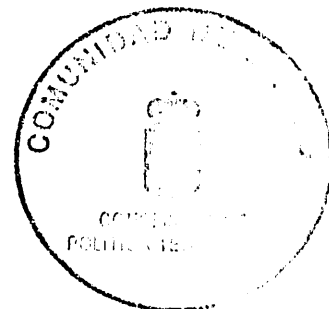
#### 3.2.1 Objeto

La aplicaci3n de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urban3sticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, as3 como la representaci3n 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 estas Normas Subsidiarias, son adem3s de los establecidos en la Ley del Suelo, los siguientes, para los cuales estas normas establecen determinaciones espec3ficas:

- Planes Especiales
- Ordenanzas Especiales.
- Proyectos de Urbanizaci3n
- Proyectos de Obras Ordinarias
- Proyectos de Expropiaci3n
- Proyectos de Parcelaci3n
- Proyectos de Edificaci3n



### 3.2.3. Planes Especiales

#### A. Contenido

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76. y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

1. DE MEJORA URBANA, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

2. DE PROTECCION, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de la totalidad o parte del núcleo urbano, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

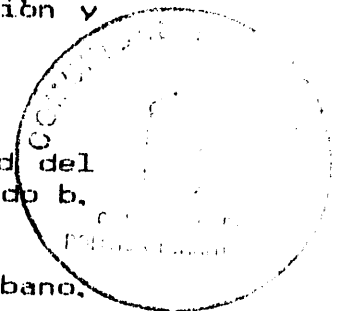
3. DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obras.

4. DE MEJORA DEL MEDIO RURAL, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Plan Especial de Protección del Núcleo Urbano:

Caso de formularse un Plan Especial en la totalidad del núcleo urbano, con el objetivo señalado en el apartado b, éste incorporará las siguientes precisiones:

El ámbito deberá comprender, además del núcleo urbano, aquellas áreas circundantes de suelo no urbanizable, que conforman la fisonomía y el perfil del núcleo. En todas



ellas, el Plan tendrá el carácter de Protección y establecerá:

- Medidas precisas para el fomento y consecución de los usos agrícolas, pecuarios y recreativos existentes como complemento y factor enriquecedor de la vida urbana.

- Medidas precisas para la preservación del paisaje y el perfil del núcleo, delimitando cuidadosamente áreas receptoras y emisoras de vistas y definiendo las características para su especial protección.

El Plan contemplará un estudio tipológico de la edificación a conservar, con levantamiento de planos a escala mínima 1:50 y establecerá las determinaciones pormenorizadas para cada tipo de obra para cada uno de los elementos estructurantes en cada tipología o edificio, al objeto de lograr las máximas condiciones de confort junto a la garantía de la pervivencia de las trazas y tipologías tradicionales.

La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.

- Incorporación, en su caso, al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan las medidas cautelares de investigación arqueológica previa precisas.

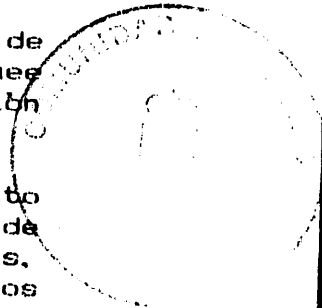
- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas establecidos por las Normas Subsidiarias.

- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garantizan la defensa de los intereses de la población afectada.

En todo caso, la escala mínima será 1:500 y el ámbito tomará como referencia el establecido en el plano de Protección del Patrimonio de estas Normas Subsidiarias, junto con los suelos no urbanizables periféricos definidos en el art. 6.3.



**B. Tramitaci6n.**

Los Planes Especiales se tramitar6n de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relaci6n con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

**C. Formulaci6n.**

La competencia para su formulaci6n seg6n el tipo de Plan Especial de que se trate, ser6 el regulado en los Articulos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en el Art. 27 de la Ley sobre Ordenaci6n Territorial de la Comunidad de Madrid.

**3.2.4. Ordenanzas Especiales**

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de car6cter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicaci6n del planeamiento, los usos del suelo, las actividades y las obras en los edificios. Las Ordenanzas Especiales se atender6n a lo dispuesto en los articulos 55 y 56 de la Ley de R6gimen Local.

**3.2.5. Proyectos de Urbanizaci6n y de obras ordinarias**

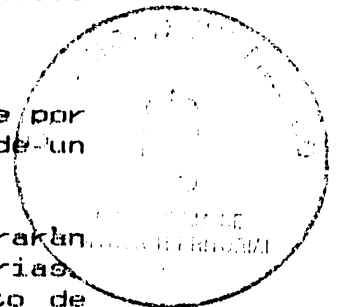
Los proyectos de urbanizaci6n tienen por objeto la definici6n t6cnica precisa para la realizaci6n de las obras de acondicionamiento urbanistico del suelo, en ejecuci6n de lo determinado por las Normas Subsidiarias y Planes Especiales de Protecci6n.

A efectos de su definici6n en proyectos, las obras de urbanizaci6n se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras
- b) Trazado
- c) Tratamiento del viario y los espacios libres.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuaci6n de aguas pluviales y residuales
- f) Red de distribuci6n de agua
- g) Red de distribuci6n de energa el6ctrica
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- j) Alumbrado p6blico

Son proyectos generales de urbanizaci6n los que tiene por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un 6rea.

Los restantes proyectos de urbanizaci6n se consideraran proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, seg6n lo previsto en el articulo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico y se denominaran por su objeto u objetos espec6ficos.





Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 10 de estas normas y lo establecido en el Art. 11.4

#### A. Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación a escala mínima 1:500.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto:
  - . Calificación pormenorizada del suelo.
  - . Definición de alineaciones y rasantes.
  - . Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la ordenanza correspondiente.
- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

#### B. Tramitación

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

#### 3.2.6. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

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

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano se aportarían 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.

### 3.2.7. Proyectos de Parcelación

#### A. Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación.

Su contenido será el 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 topográfico de delimitación de la finca matriz y de la segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:500 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:1000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve al reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie, uso y aprovechamiento.

#### B. Tramitación y Formulación.

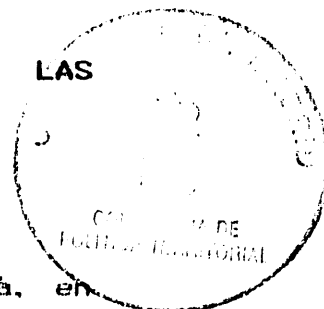
Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentará ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el Art. 3.4. y en el 5.2, en el caso del Suelo No Urbanizable.

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

#### 3.3.1. Ambitos de Actuación

##### A. Tipos de Ambitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias se realizará, en general, bien mediante actuaciones aisladas y directas en suelo urbano, o bien mediante los correspondientes



proyectos o planes cuando se trate de infraestructuras territoriales o urbanas.

En cualquier caso y previo a la concesión de licencia se formalizarán las cesiones de viario determinadas en el plano de calificación, libre de cargas al Ayuntamiento, así como las obras de urbanización necesarias para que adquiriera la condición de solar la parcela afectada. Igualmente se garantizará la inexistencia de parcelas inedificables colindantes a la anterior.

### **B. Unidades de gestión en Suelo Urbano**

Las Normas Subsidiarias no definen ninguna unidad de gestión en suelo urbano.

No obstante, el Ayuntamiento podrá delimitar unidades de gestión en suelo urbano, que se atenderán a las determinaciones de los Artículos 117.3 y 117.4 y concordantes de la Ley del Suelo, para la ejecución de las presentes Normas.

Su determinación y delimitación podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

Las unidades de gestión se desarrollarán por cualquiera de los sistemas de actuación siguientes que se determine en el momento de su delimitación: compensación, cooperación y expropiación.

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 en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la Ley.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del suelo, la Ley del Suelo de Julio de 1.990 y sus Normas Reglamentarias.

En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.

### **C. Obligaciones de los propietarios**

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.

3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado.

#### D. Obras

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el Ayuntamiento exima del coste de parte o alguno de ellos.

1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas explanación, afirmado, tratamiento de calles y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores acometidas, sumideros y absorbedores y atarjeas para aguas pluviales.

3. Suministro de agua, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y hidratantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución.

5. Jardinería y arbolado en espacios libres y red viaria.

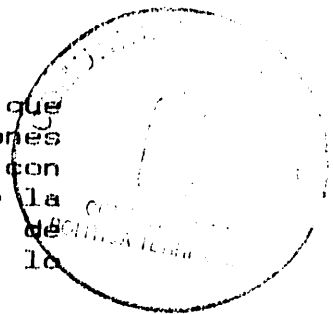
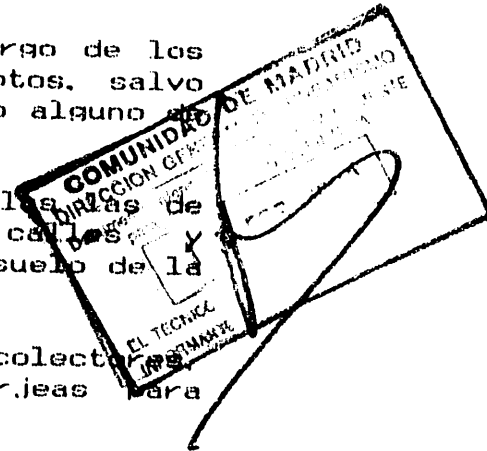
#### E. Incumplimiento

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

### 3.3.2. Derecho a edificar.

#### A. Edificación de parcelas urbanizadas.

Solo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan la condición de solar con las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga urbanizado el espacio público conforme a lo establecido por estas normas.



**B. Urbanización y edificación simultánea.**

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

1. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, salvo en aquellos casos en que exista acuerdo por el cual la Administración corra a su cargo con las obras de urbanización.

2. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no está 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 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 adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios a que tuvieran derecho.

**ART. 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.****3.4.1. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Art. 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

**3.4.2. Régimen General.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias de la legislación aplicable o de cualquiera

de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

### 3.4.3. Procedimiento.

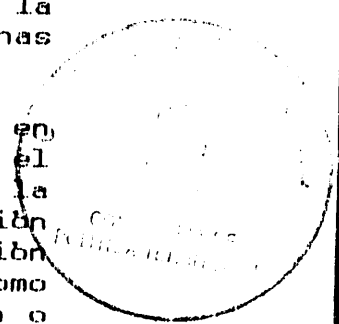
El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación en el Art. 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de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

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

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

#### A. Licencia de Parcelación

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias. En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
2. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de normalización de fincas.
4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.
6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. con los acuerdos se remitirán copias



autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

#### B. Licencias de Urbanización

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente y realizados de acuerdo con arreglo a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 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 suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, según el tipo de obra que estas normas contemplan para suelo urbano, y que se expresan en el Art. 9.2 de estas normas; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento del catálogo.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto la parcela correspondiente no reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

#### D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

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

La solicitud de estas obras, deberá acompañarse de aquellas exigencias que estas normas establecen para cada tipo de obras en suelo urbano (Art. 9.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrá en todo caso como mínimo:

1. Plano de situación de la obra.

2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar (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 quiere 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.

3. Relación de materiales, textura y color de los acabados que se van a utilizar.

4. Presupuesto real de la obra.

#### E. Licencias de demolición

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el Art. 9.2 para este tipo de obras, como mínimo, testimonio de archivo, fotografías, plantas y alzados del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de la licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

#### F. Licencias de apertura

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

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

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

#### 3.4.4. 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 o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. 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 de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, están sujetas a régimen de autorización



previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los Artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recogen en estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción, ambas licencias son independientes y su función diferente.

### 3.4.5. Caducidad y Prórroga.

En aplicación del Art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedo paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, 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 quedo 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 igual periodo de tiempo, según dispone el Art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos 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.

### 3.4.6. 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 o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán 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 y en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas.

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

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la obtención, 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 denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Los usos dotacionales sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público (comercial u hotelero). En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública si la tuviere.

El cambio de uso se tramitará como modificación puntual de las Normas Subsidiarias, a excepción del cambio de uso dotacional a otro dotacional público.

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

A. Si el edificio está protegido o incluido en la ordenanza de conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la ordenanza de conservación de la edificación:

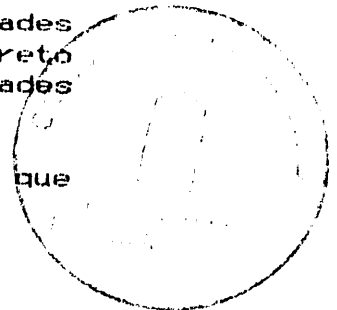
B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

### 3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito



que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus 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 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 cuentan.

Caso de ser 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.

#### 3.4.8. 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 las mismas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos y siempre que sean acordes con las determinaciones de estas Normas.

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 ordenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación, con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Art. 183.2 y 5 de la Ley del Suelo establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

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

No obstante lo previsto en el Art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catálogo de Elementos y Edificios de Interés de estas Normas Subsidiarias. En los edificios incluidos en la zona de ordenanza de conservación, se estará a las obras permitidas en ella en los casos de sustitución.

### 3.4.10. Obra menor.

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

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se 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 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 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 no se establezca otra cosa en el Art. 9.9 de estas Normas y que 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 punto 3.4.3.D.

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

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

1. Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.

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

3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

4. Colocaci3n de anuncios y bastidores excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

5. Colocaci3n de postes de todo tipo.

6. Colocaci3n de toldos en las plantas bajas de fachada a la v1a p3blica.

#### **B. Obras auxiliares de la construcci3n**

1. Establecimiento de vallas de protecci3n de obras.

2. Construcci3n de puentes, andamios y similares.

3. Ejecuci3n de catas, pozos y sondeos de explotaci3n cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.

4. Colocaci3n de gr1as torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcci3n.

5. Realizaci3n de trabajos de nivelaci3n que no alteren en m1s de un metro las cotas naturales del terreno en alg3n punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medici3n de las alturas reguladoras del edificio.

6. Construcci3n o instalaci3n de barracas provisionales de obra.

#### **C. Peque1as obras de reparaci3n, modificaci3n o adecentamiento de edificios**

1. Ejecuci3n de peque1as obras interiores en locales no destinadas a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y est3tica.

2. Peque1as obras de adaptaci3n, sustituci3n y reparaci3n en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

3. Reparaci3n de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales..

4. Pintura, reparaci3n de fachadas.

5. Colocaci3n de puertas y persianas en huecos existentes.

6. Colocaci3n de rejas.

7. Construcci3n, reparaci3n o sustituci3n de tuber1as de instalaciones, desag3es y alba1ales.

8. Reparaci3n o sustituci3n de balcones, repisas o elementos salientes.

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

10. Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes.

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

12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obras mayores.

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

14. Aquellas señaladas expresamente como tales en los tipos de obras definidos en el Artículo 5.2 de estas normas.

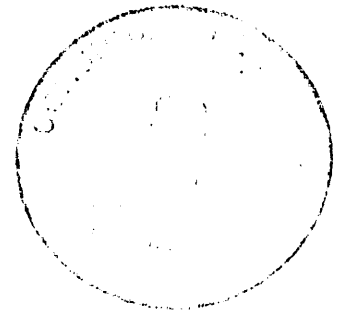
#### D. Obras en las parcelas y en la vía pública

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

2. 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.

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

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



**CAP. 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.**

**ART. 4.1 ALCANCE Y CONTENIDO.**

**4.1.1. Definición**

Regulan de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social arquitectónico, cultural y económico de la comunidad.

**4.1.2. Contenido**

Si bien toda Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

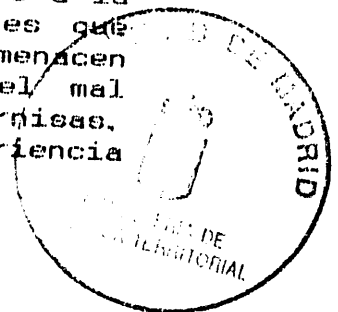
- A. Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.
- B. Protección paisajística y de la escena urbana.
- C. Protección del patrimonio edificado.
- D. Atenuación de impactos negativos en los edificios.

**4.1.3. Responsabilidades.**

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consecuentemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas o a la interpretación del espíritu de conservación del núcleo urbano y el medio natural que las preside.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paisaje.



**ART. 4.2 PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.****4.2.1. Protección medio ambiental.**

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

**4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).**

A. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

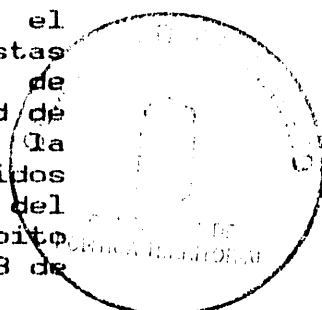
**1. Residuos de tierras y escombros.-**

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmante, etc., pudiendo contener, además de bridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

**2. Residuos orgánicos.-**

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo prescrito en estas Normas, las directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, los Planes sectoriales, (Ley 42/1.975), de la Jefatura de Estados sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.





Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

#### 4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a la características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5)
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones
5. Materias sedimentales: menos de quinientos (500) mg/l
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO): Menos de seiscientos (600) mg/l
8. Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la Comisaría de Aguas correspondiente.
9. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación.

#### 4.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba

el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.

#### 4.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regula la seguridad e higiene en el trabajo.

#### 4.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de Básica de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.

- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

#### 4.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1.982 del Ministerio del Interior.

- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

- Ley de Protección de los Animales Domésticos de 1 de Febrero de 1990.

#### ART. 4.3 PROTECCION DEL PAISAJE.

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

A. Se protege de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B. Se mantendrán los cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como las acequias y canales de riego.

C. Se protegen las plantaciones y masas forestales.

D. Se protegen los caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

E. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

F. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

G. Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y a cada categoría de S.N.U.

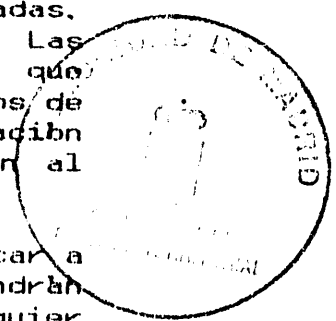
H. Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

I. Se adoptará el sistema de señalización de tráfico que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

J. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la legislación vigente.

No se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. Las obras de empotramiento se inculcarán a las obras que afecten a la edificación o reconstrucción de los muros de fachada, o podrán ser realizadas por la Administración directamente en función de un programa de actuación al respecto.

K. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del núcleo que deberán, en todo



caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

#### ART. 4.4 PROTECCION DEL NUCLEO URBANO

##### 4.4.1. Aspectos generales

Se protege con carácter general la implantación original del núcleo, su forma de asentamiento y traza urbana, como emblemático legado histórico simbólico y singular, excepcionalmente poco transformado, de la configuración tradicional de una tipología de núcleos urbanos de la Sierra Norte madrileña.

Junto a esto, se potencia el núcleo para usos residenciales y turísticos, como garantía de la potenciación por la población residente de la riqueza agrícola, forestal y ganadera de su entorno rural y como albergue, impregnado de una fuerte carga pedagógica, de actividades recreativas y educacionales para la población visitante.

Este objetivo, que en todo momento debe estar presente en las actuaciones del Ayuntamiento y otras administraciones competentes, se contemplan con carácter específico en los distintos apartados de estas Normas Urbanísticas, cuyos criterios se resumen en los tres siguientes aspectos:

##### 4.4.2. Protección del perfil del núcleo

Las Normas atienden especialmente la preservación del perfil característico del núcleo desde el exterior, estableciendo unas medidas específicas para suelos de borde y los no urbanizables inmediatamente próximos.

A su vez, el Ayuntamiento velará porque las actuaciones que se produzcan en el interior del núcleo y su periferia eviten la ruptura de la imagen tradicional del mismo, tanto en los bordes que configuran sus fachadas exteriores, como en el aspecto volumétrico del conjunto. Comprobará con toda minuciosidad el cumplimiento de las condiciones de posición, volumen y estéticas contempladas en estas Normas, que interpretará, en caso de duda, en el sentido más restrictivo. Consultará, si es preciso, con el organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM, consulta que interrumpirá, en su caso, el procedimiento de concesión de licencia.

En especial, se atenderá a las actuaciones singulares de equipamientos y edificaciones residenciales en las cornisas y puntos de menor cota, o implantaciones que conformen el perfil del Núcleo cuya concesión de licencia estará sometida a informe previo vinculante del organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM.

Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

En especial, queda expresamente prohibido la instalaci3n de carteles publicitarios en el punto de acceso al n3cleo urbano, as3 como aqu3llos que sobresalgan por encima de la cornisa de las edificaciones en la totalidad del n3cleo.

#### 4.4.3. Protecci3n del Patrimonio edificado

Las Normas establecen las siguientes medidas de protecci3n del patrimonio edificado:

- A. Catalogaci3n del Area Urbana.
- B. Catalogaci3n de sus elementos y edificios de mayor inter3s arquitect3nico, valor como hito singular o ejemplo de la memoria hist3rica.
- C. Preservaci3n de la casi totalidad del patrimonio edificado tradicional, estableciendo para el mismo medidas de modernizaci3n y adecuaci3n da las necesidades de uso, higi3nicas y de confort actuales.

Se rigen para el establecimiento de estas medidas en claves tipol3gicas y morfol3gicas de la edificaci3n tradicional que son:

- Las unidades edificatorias completas y conservadas que, con independencia de las condiciones registrales son el elemento clave cuyo mantenimiento volum3trico y compositivo se refieren las transformaciones necesarias para la mejora de las condiciones de las viviendas.

- Los materiales tradicionales, piedra del lugar y teja 3rabe y curva, que en los casos en que sea posible, deben ser utilizados o repuestos en los distintos tipos de obra que se contemplan.

- La composici3n de fachadas y cubiertas, textura y color de sus materiales tradicionales, con criterios referenciales y no mim3ticos.

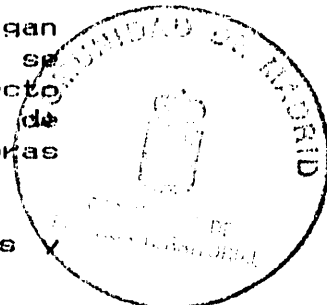
El Ayuntamiento y las dem3s Administraciones actuantes y los particulares, tendr3n en cuenta estos aspectos en sus actuaciones en todo momento.

#### 4.4.4. Eliminaci3n de impactos negativos

Con caracter general, los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenaci3n en el aspecto desacorde con estas Normas. La concesi3n de licencia de obras quedar3 condicionada a la realizaci3n de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos.

A continuaci3n se reseñan los tipos de obra gen3ricos y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

- A. Las operaciones de demolici3n y nueva planta dar3n lugar a la eliminaci3n total de los vol3menes fuera de



ordenación y su sustitución por otros acuerdos con la normativa vigente en la zona.

B. Las operaciones de reforma - reestructuración, consolidación general, recuperación - conllevarán la eliminación de todos los impactos negativos y elementos fuera de ordenación detectados (volumenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, enlucidos, etc.).

C. Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D. Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

E. Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones conllevarán la eliminación de materiales, textura o color improcedentes.

F. La sustitución parcial o total de la cubierta conllevará, además de o expresado en el punto E, la eliminación de inclinaciones excesivas, faldones, partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Las obras que para su consecución exijan la eliminación de impactos negativos quedarán bonificadas económicamente en una cantidad equivalente al abono de licencia de obra y correspondiente a la parte de ésta que corrija o elimine el desacuerdo.

Las Normas Subsidiarias recogen en el documento anejo de impactos negativos, aquellos elementos en las edificaciones existentes, disconformes con la ordenación prevista, así como las medidas para su atenuación y las obras a que se vinculan.

El Ayuntamiento y las demás Administraciones actuantes, velarán por el cumplimiento de las medidas aquí establecidas, con carácter general y con carácter particular en las fichas de eliminación de impactos negativos y podrá, asu costa, actuar directamente de forma subsidiaria en función de un programa público al respecto.

Es, pues, el documento de eliminación de impactos negativos un documento abierto, capaz de ser modificado, ampliado conforme se detecten otros impactos o reducido conforme se vayan subsanando.

Dichas modificaciones, se realizarán mediante acuerdo plenario por mayoría absoluta, no llevarán tramitación alguna de modificación puntual, y si la notificación a la Comunidad de Madrid del citado acuerdo plenario, la

remisión de las situaciones que han cambiado y las razones que han dado lugar a los cambios producidos.

En ningún caso podrá ser eliminada del documento ficha alguna que no haya visto cumplimentadas sus obligaciones de eliminación de impactos en ella reseñadas.

