

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo

3.1.1. Órgano Actuante.

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

3.1.2. Aplicación.

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

Artículo 3.2. Tipos de Planes y Proyectos

3.2.1. Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas 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 del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos

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

- a) Planes de Sectorización
- b) Instrumentos de desarrollo de la ordenación
 - Planes Parciales.
 - Planes Especiales.
 - Estudios de Detalle.
- c) Instrumentos de gestión.
 - Proyectos de Reparcelación.
 - Proyectos de Parcelación.
 - Proyectos de Expropiación
- d) Instrumentos y proyectos de ejecución.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.
 - Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes de Sectorización.

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

3.2.4. Planes Parciales

Contenido y documentación. Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 48 y 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Además de ellas con carácter complementario deberán contener

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que las divisiones son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, distribuir equitativamente beneficios y cargas y tener entidad para justificar técnica y económicamente su autonomía.
- La definición de los ámbitos en los que sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
- Los Planes Parciales deberán prever los trazados de las redes e infraestructuras a ejecutar y justificar su viabilidad. Deberán incluir el informe de viabilidad de abastecimiento de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento emitido por el Canal de Isabel II. Igualmente deberán contar con informes del resto de compañías suministradoras
- Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan General y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el artículo 54.1. del Rto. de Planeamiento incluirá los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las U.E. que comprende el Sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho del aprovechamiento urbanístico.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en el Plan General, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

- Cuadro resumen de comparación de aprovechamientos y cesiones del Plan Parcial respecto de las previsiones del Plan General.

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

3.2.5. Planes Especiales

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

En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de las Normas diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costos de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados, competentes.

Asimismo y en todo caso, en el ámbito del suelo no urbanizable de Protección los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Descripción de las características de las redes públicas.
- Ajuste a las determinaciones del Plan General.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas susceptibles de edificación y determinación concreta de su área de movimiento o susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.
- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
- Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
- Descripción de las características de las infraestructuras, conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medio ambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

En el ámbito del "Suelo Urbanizable Sectorizado" exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado o Suelo No Urbanizable de Protección afecte e

incluya áreas de Suelo Urbanizable sectorizado, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

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

3.2.6. Estudios de Detalle

Función y límites. La función y límites de los Estudios de Detalle son lo señalados en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Contenido y documentación. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 54 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación y determinaciones del Plan General o Plan Parcial correspondiente para el ámbito.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte

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

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

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

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

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

3.2.7. Proyectos de Reparcelación

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

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

Tramitación y formulación. Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el artículo 88 en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el resto de la Normativa Urbanística vigente.

3.2.8. Proyectos de Parcelación

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

Su contenido será 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 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500; si la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m² y a escala 1:1.000 en caso contrario; con curvas de nivel de metro en metro.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Tramitación y formulación. Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo; se presentarán ante el Ayuntamiento para su aprobación, tal y como se establece en la norma 3.5.3. Las parcelaciones rústicas se registrarán por lo previsto en el Capítulo 11 y 12 de las presentes Normas Urbanísticas.

3.2.9. Proyectos de Expropiación

Contenido tramitación y formulación. Se deberán ajustar a las determinaciones de los artículos 117 a 124 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Además los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de redes públicas y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo regulado en los artículos 194 a 196 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 artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.10. Proyectos de Urbanización

Contenido. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación, determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito y calificación pormenorizada del suelo.

- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización.
- Definición y diseño de elementos complementarios, señalización viaria horizontal y vertical (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloración.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Antes de la aprobación definitiva el Proyecto de Urbanización deberá contar con la conformidad técnica de las empresas suministradoras de los servicios y organismos competentes (Canal de Isabel II etc)

Garantías Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación.

Tramitación Se habrá de tramitar ante el Ayuntamiento que será quien acuerde sobre la oportunidad de su aprobación y de conceder la preceptiva licencia municipal.

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

3.2.11 Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización

Contenido Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrá las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución, conforme al artículo 67.5 del Rto. de Planeamiento, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

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

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

Formulación Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

Artículo 3.3. Condiciones de actuación y ejecución del Plan General

3.3.1. Ámbitos de Gestión

Tipos de ámbitos La ejecución del Plan General y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable Sectorizado, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de redes públicas, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de gestión contenidas en el Plan General primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente; en caso de contradicción o indeterminación de la documentación gráfica se procurará la afección de unidades catastrales completas y se estará a lo establecido en las Normas de Interpretación.

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

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación

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

- Compensación.
- Expropiación
- Cooperación.
- Ejecución forzosa.

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

Las unidades de gestión no definidas en este Plan general se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

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

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

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

3.3.3. Sistemas de Compensación

Se estará a lo determinado en los art. 104 a 114 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos desarrollados a continuación. No obstante, conforme a lo establecido en el artº 106 de la Ley del Suelo 9/2001, en el supuesto de propietario único o de que exista conformidad entre todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación se podrán sustituir por una propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el arº 246 de la misma Ley.

a) Compensación en unidades de propietario único

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

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en el Plan general o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, en los términos previstos en la Normativa Urbanística vigente. El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

b) Compensación en unidades de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos el 50% de la superficie total.

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

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución.

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

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

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

Ejecución de las obras de urbanización El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

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

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

Incumplimiento y responsabilidades El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos siendo beneficiaria la propia Junta.

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

3.3.4. Sistema de Cooperación

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

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

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

Cooperación en Unidades de innecesaria reparcelación No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos pertenezcan a un solo propietario.
- Cuando se trate de la ejecución del Plan General o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- Cuando en suelo urbanizable sectorizado, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del 10% del aprovechamiento que le corresponda.
- Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

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

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

Cooperación en Unidades de obligatoria reparcelación. La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiere el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbanizable.

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

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

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

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

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

Con anterioridad a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento se someterá el expediente a información pública de un mes con citación expresa a los afectados.

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

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

- Reparcelación voluntaria : Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.
- Reparcelación simplemente económica : Cuando más del 60% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.
- Normalización de fincas : cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la

configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

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

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

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

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

- Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

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

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

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

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

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

3.3.5. Sistema de expropiación

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

Objeto y procedimiento. La expropiación forzosa se podrá aplicar para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.
- Para la urbanización mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de Expropiación, determinado en los Art. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación, según el procedimiento en la Ley de Expropiación Forzosa.
- Para la formación del patrimonio municipal de suelo.

Gestión del Sistema. A los efectos de gestión del sistema de Expropiación la administración actuante podrá optar, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 118 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid entre:

- La gestión indirecta e indeferenciada.
- La gestión a través de una entidad de Derecho público de ella dependiente o a ella adscrita.
- La encomienda, previa suscripción de convenio de colaboración, a otra Administración pública territorial o a una entidad de Derecho público dependiente o adscrita a ella.
- La atribución a concesionario.

Valoraciones. En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

3.3.6. Sistema de ejecución forzosa.

Se ajustará a lo determinado en los arts. 125 a 129 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

Definición. El sistema de ejecución forzosa, la Administración actuante en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización, y procede a la distribución de beneficios y cargas correspondiente.

Supuestos de aplicación. De acuerdo con lo establecido en el artículo 125.2 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de compensación sustituido, incluso los referidos a plazos, previo procedimiento en el que deberá oírse a la entidad o persona responsable y, en todo caso, a los propietarios.

Efectos de la determinación del sistema de ejecución forzosa. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará a la Administración actuante para:

- Proceder inmediatamente y sin ulterior trámite, a la ocupación de los terrenos y bienes que por su ocupación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- Localizar los terrenos precisos para la cesión del aprovechamiento urbanístico y proceder a la inmediata y definitiva ocupación de los mismos.
- Formular y en su caso ejecutar, los instrumentos de ordenación complementarios que fueren precisos y los proyectos de urbanización pertinentes, así como los proyectos de reparcelación precisos para la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Otros requisitos. El contenido, documentación y 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 determinarse además, el suelo necesario para sufragar los costos del planeamiento y gestión del sistema, los del proyecto de urbanización y demás costos asimilados al de urbanización, así como aquellos para hacer frente a los de la liquidación del sistema.

La gestión de la ejecución urbanística, en el sistema de ejecución forzosa, corresponde a una Comisión Gestora compuesta por representantes a partes iguales de los propietarios y de la Administración actuante, con facultades y naturaleza jurídica idénticas a las de la Junta de Compensación, fijados en el sistema de compensación, salvo los reservados expresamente para la Administración actuante.

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

La Comisión Gestora acordara la modalidad a adoptar para la realización de las obras de urbanización y su financiación. A estos efectos la ejecución material de las obras podrá contratarse con empresas urbanizadoras, siendo posible convenir el pago del precio mediante el importe de la enajenación en pública subasta del suelo necesario referido anteriormente, a la adjudicación a la empresa contratante de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretas parcelas resultantes de la urbanización.

Concluidas las obras y recibida definitivamente la urbanización, los terrenos, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificación que no hubiesen sido adjudicados a l9os 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 ed los gastos habidos efectivamente en la gestión y ejecución.

3.3.7. Cesiones obligatorias

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollan.

3.3.8. Costes de la Urbanización

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

- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.
- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias 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 aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

Obras. El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

- 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 de Ejecución o Polígono.
- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
- Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un Polígono o Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalaciones de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias 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.

Incumplimiento. El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan General dará lugar:

- A la ejecución de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

3.3.9. Conservación de la Urbanización

Los propietarios de los terrenos 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 las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrollen.

Cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

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

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

3.3.10. Derecho a edificar

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

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

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

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

- Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos del apartado 1, 2. y 3. anterior.
- Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras

necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.
- Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

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

3.4.1. Condiciones generales.

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

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

3.4.2. Tipos de obra.

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

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| A) Obras de construcción: | - Obra de nueva planta. |
| | - Ampliación. |
| B) Obras de reconstrucción o reforma | - Recuperación |
| | - Acondicionamiento |
| | - Consolidación |
| | - Reestructuración |
| c) Obras de mantenimiento | |
| D) Obras de demolición | - Demolición total |
| | - Demolición parcial |

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

3.4.3. Condiciones de actuación sobre 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.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de las previstas en el Capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionados en el catálogo complementario de bienes a proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en el mencionado Capítulo 7.

Artículo 3.5. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución

3.5.1. Actos sujetos a licencia

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

3.5.2. Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en la Normativa Urbanística vigente. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.5.3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación en el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente, el cual contendrá la documentación establecida en las presentes Normas Urbanísticas. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

Licencias de Parcelación. 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.

Licencias de Urbanización. Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con 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 artículo 70.

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.

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

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

Licencias de edificación (obra menor). Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.5.10.

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

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se requiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

Licencias de apertura. Será de aplicación lo establecido en la 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las bases de régimen local, el Decreto de 17 de Junio de 1955 que aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, modificadas ambas leyes respectivamente, por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre y por el Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre, para adaptarlas a lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios. Asimismo habrá de tenerse en cuenta lo establecido en la normativa autonómica en materia de medio ambiente: la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en materia de espectáculos públicos: la Ley 17/1997, de 4 de Julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas

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

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

La concesión de licencias de Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de este Plan, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal a la calificación ambiental o evaluación de impacto ambiental, en su caso, emitido por el organismo correspondiente de la Comunidad de Madrid que sea competente, conforme a lo establecido en la citada Ley de Protección de Medio Ambiente.

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

3.5.4. Autorizaciones concurrentes

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

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 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 para actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento, están sujetas a régimen de calificación urbanística previa en los términos establecidos en el artículo 29 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que se recogen en el capítulo 11 de estas Normas Urbanísticas.

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

Este tipo de licencia no excluye el deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia de obra. Ambas licencias son independientes y cubren distinta función.

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

3.5.5. Caducidad y prórroga

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

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

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

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo, según dispone el artículo 158 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia y sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento 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 o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con la, prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

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

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

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.

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

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable y en su caso a las determinaciones de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

3.5.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector; dicha información expresa el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas en el momento de emitirse la cédula. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

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

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar o escala mínimo de 1:500; si la parcela tiene una superficie inferior a 5.000 m² y a escala 1:1.000 en caso contrario; en ambos casos se expresarán las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

3.5.8. Ordenes de ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

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

Su regulación viene establecida en el artículo 170 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.5.9. Declaración del estado ruinoso

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de Disciplina Urbanística, 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 la Ley del Suelo, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.5.10. Obra menor

A los efectos previstos en el Plan General 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, ni alterar su configuración arquitectónica, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

- La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.5.3.d.

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

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

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

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

Obras auxiliares de la construcción

- Establecimientos de vallas de protección de obras.

- Construcción de andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
- Acotamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra, siempre que no superen los 12 m² de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras en la parcela y se fije en la misma la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.

Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

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

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

Obras en las parcelas y en la vía pública

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

3.5.11 Obra mayor

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