

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS

Artículo 2.1.1 Actuaciones sujetas a licencia o declaración responsable (N-1)

Están sujetos a licencia urbanística o declaración responsable, en los términos que establezca la Ordenanza municipal que regule la tramitación de los medios de intervención urbanística, todos aquellos actos de uso del suelo contemplados en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia o declaración responsable.

Artículo 2.1.2 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias y declaraciones responsables (N-2)

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables será el establecido en la legislación de la Comunidad de Madrid y en la Ordenanza municipal que regule la tramitación de los medios de intervención urbanística.

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Sección Primera. Deberes de uso

Artículo 2.2.1 Destino de los terrenos y construcciones (N-1)

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

Artículo 2.2.2 Determinación del uso de los terrenos y construcciones (N-1)

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 2.2.3 El régimen de los usos (N-1)

1. El régimen de los usos vendrá determinado:
 - a) En el suelo urbano, por las normas zonales, o por las áreas de planeamiento incorporado, específico y remitido.
 - b) En suelo urbanizable programado, por los Planes Parciales.
 - c) En suelo urbanizable no programado, por los Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, por los Planes Parciales correspondientes.
 - d) En suelo no urbanizable, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.

En cualquier caso, por la legislación directamente aplicable.

2. En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas.

Sección Segunda. Deberes de conservación

Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1)

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, deberán conservarlas en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a los usos establecidos por el Plan.
2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título 4 y en la legislación aplicable.

Artículo 2.2.5 Contenido del deber de conservación (N-2)

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:
 - a) La realización de las actuaciones necesarias en los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones para conservarlas y mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.
 - b) Las obras que, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de

las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato definidas en las presentes Normas.

El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones será el establecido en la legislación aplicable.

- c) En las construcciones y edificaciones se respetarán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en la legislación básica de ordenación de la edificación y desarrollados en el Código Técnico de la Edificación.
 - d) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean exigibles en cada momento.
2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.
 3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el artículo 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.

Artículo 2.2.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato (N-2)

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones y edificaciones:

Aparte de otras que puedan establecerse mediante normativas específicas de ámbito municipal o supramunicipal, las construcciones y edificaciones cumplirán las siguientes condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato:

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.

Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- c) Condiciones de accesibilidad: Deberán incorporarse las medidas de accesibilidad universal en las edificaciones hasta el límite máximo de los ajustes razonables, entendiéndose como tales las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Su cuantificación se efectuará conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

Cuando la total adaptación a las condiciones básicas de accesibilidad suponga una carga desproporcionada por superar los límites establecidos, se dispondrán todas las medidas que permitan la mayor adecuación posible hasta alcanzar dicho límite, priorizando aquellas que favorezcan la utilización por el mayor número de usuarios con discapacidad.

- d) Condiciones de ornato: Las fachadas de las construcciones, tanto exteriores como interiores, deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
 4. En solares:
 - a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en particular en su artículo 6.10.17.
 - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
 - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se autorice mediante licencia o declaración responsable.

Artículo 2.2.7 Destino transitorio de solares (N-2)

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que se autorice su edificación, podrán admitirse, transitoriamente y de forma justificada, los siguientes destinos:
 - a) De descanso, estancia y esparcimiento de personas.
 - b) De recreo para la infancia.

- c) Huerto urbano.
 - d) Aparcamiento de vehículos sobre rasante, previa su preparación para tal uso. Este destino requerirá de informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
 - e) Casetas y acopios de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada con licencia u otro título habilitante.
 - f) Casetas para la venta de promociones inmobiliarias, en el propio solar o en solares próximos.
2. La dedicación de un solar a estos destinos transitorios no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
 3. En solares de titularidad pública, además de los anteriores, podrán autorizarse justificadamente usos transitorios de carácter dotacional preferentemente local.
 4. La implantación de las actividades admitidas para los solares con carácter transitorio se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) Las instalaciones y/o construcciones necesarias para su ejercicio tendrán carácter desmontable y reutilizable, y en ningún caso podrán tener la consideración de edificación a los efectos previstos en la legislación de ordenación de la edificación.
 - b) Con carácter general, las diferentes actividades temporales se desarrollarán en una sola planta sobre rasante y cumplirán con las condiciones de posición que puedan afectar a las parcelas colindantes.
 - c) En aquellas construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas deberán incorporarse las medidas de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y salubridad establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituyan, salvo aquellas que entren en conflicto con las propias cualidades constructivas de este tipo de instalaciones y/o construcciones.
 - d) Deberá disponerse la dotación de aparcamiento necesaria según los estándares del artículo 7.5.35, si bien ésta podrá reducirse o suprimirse por razón de la naturaleza temporal de la actividad y de las características del solar en que se sitúe.
 - e) Cuando se contemple la plantación de arbolado, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre la materia, se preverá su adecuado tratamiento al finalizar la actividad transitoria salvo que su emplazamiento sea compatible con el destino urbanístico del solar.
 5. Estos destinos transitorios se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años. En todo caso, las actividades deberán cesar y sus construcciones e instalaciones habrán de ser desmontadas cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización temporal aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 2.3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Sección Primera. Edificios fuera de ordenación

Artículo 2.3.1 Edificios fuera de ordenación (N-1)

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 2.3.2 Clases de situaciones de fuera de ordenación (N-2)

1. El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:
 - a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción de acuerdo con el art. 6.3.4.e), que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
 - b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 2.3.3 Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (N-2)

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
 - a) Obras admisibles:
 - i) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - ii) Las obras de conservación y mantenimiento.
 - iii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para mantenerlos en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en estas Normas, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - iv) Las obras de acondicionamiento, condicionando su concesión a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - v) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán

admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, salvo las de reestructuración.

b) Usos admisibles:

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

2. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Obras admisibles:

- i) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- ii) Todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 1.4.8 que estén permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular correspondiente. Las obras de reestructuración general o total se sujetarán al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación.
- iii) Las obras de ampliación, quedando la zona ampliada sujeta al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación. En edificios existentes cuya superficie edificada exceda de la edificabilidad asignada a la parcela, solo se admitirán las ampliaciones consistentes en incorporar dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad según el artículo 6.5.3.

b) Usos admisibles:

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

3. El régimen dispuesto en este artículo será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, en los cuales los edificios existentes se considerarán en situación de fuera de ordenación absoluta cuando ocupen suelo afecto a dotaciones públicas y que dichas dotaciones sean determinaciones vinculantes de la ficha de desarrollo, y en situación de fuera de ordenación relativa en los demás casos, si bien el régimen de obras y usos admisibles en estos edificios tendrá las siguientes particularidades:

- a) En los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta no se admitirán las obras contempladas en los epígrafes iv) y v) del apartado 1.a) de este artículo.
- b) En los edificios en situación de fuera de ordenación relativa no se admitirán las obras de reestructuración general ni las obras de ampliación.
- c) Las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades serán admisibles conforme al régimen de usos del ámbito cuando esté definido en su ficha de desarrollo y conforme al régimen de usos del planeamiento antecedente cuando no lo esté, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

Sección Segunda. Infracciones urbanísticas prescritas**Artículo 2.3.4 Régimen de obras y de usos en edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.**

1. Se establece el siguiente régimen de obras y usos para los edificios, construcciones o instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas:
 - a) Obras admisibles:
 - i) Las obras de conservación y mantenimiento.
 - ii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en estas Normas, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - b) Usos admisibles:

Se admite la nueva implantación o cambio de usos o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.
2. Las licencias y declaraciones responsables que legitimen las intervenciones en edificaciones o construcciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas describirán la situación de dicha infracción a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.