



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

**EULALIO ÁVILA CANO, SECRETARIO GENERAL DEL  
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)**

**CERTIFICO:** Que el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2009, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

**“5.(159/09) PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 20  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA (12.1.1)**

Se da cuenta del expediente incoado en el que, entre otros, constan los siguientes documentos:

- A) PROPUESTA DE RESOLUCIÓN del Técnico de Administración General de Urbanismo, con el Conforme de la Concejal Delegada de Urbanismo, Infraestructuras Públicas y Vivienda, de 12-11-2009, que dice:**

*“A la vista del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo, cabe señalar de conformidad con lo estipulado 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, los siguientes:*

**HECHOS**

1. *Que mediante Informe-Propuesta de los Servicios Técnicos de Urbanismo de fecha 2 de Noviembre de 2.009, se indica que la propuesta que realizan es concretar las obras permitidas en los edificios fuera de ordenación, así como establecer distintos grados para las edificaciones fuera de ordenación, de forma que se ajuste a la actual normativa (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001 de 17 de julio).*

*El artículo 20 del PGOU de Majadahonda dice:*

1. *Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva (entrada en vigor) del Planeamiento que resultaren disconformes con el mismo.*
2. *No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero si*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con arreglo a dicho planeamiento.

5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán derecho de retorno en los términos previstos en la Ley del Suelo.

El artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio indica que:

*“La entrada en vigor de los Planes de Ordenación Urbanística producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:*

a) *La vinculación de los terrenos, “...” y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente sea de aplicación.*

b) *La declaración de situación de fuera de ordenación de las instalaciones construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la ordenación “.....”.*

*A los efectos de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, “...”, y las que solo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrá autorizar, además las obras de mejora o reforma que se determinen.*

*Son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.*

c) *“...”*

Los SS.TT. continúan justificando esta interpretación indicando que el PGOU/97 de Majadahonda, únicamente establece que los edificios e instalaciones fuera de ordenación son los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Planeamiento que resultan disconformes con el mismo, pero no diferencia ningún tipo de grado de incompatibilidad, y toma como ejemplo el PGOU de Madrid que establece, en su artículo 2.3.2 lo siguiente:

*“Artículo 2.3.2: Clases de situaciones de fuera de ordenación  
El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de las obras permisibles, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

- 25
- 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.*
  - b) *Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas a las señaladas en el apartado anterior."*

En base a lo expuesto deducen que de acuerdo con el vigente Plan de Ordenación únicamente las pequeñas reparaciones puntuales están permitidas en las edificaciones fuera de ordenación, por lo que proponen la interpretación del artículo 20 del PGOU de Majadahonda de manera que figure del siguiente modo:

"Se establecen 2 grados y distintos tipos de obra, usos y actividades admisibles, en función del grado para la situación de fuera de ordenación, que se exponen a continuación:

1. Fuera de ordenación absoluta:

- a. *Que tendrá lugar en aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter supramunicipal, general o local, disconformes con las mismas o impidan la efectividad de su destino.*
- b. *Aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones constitutivas de infracciones urbanísticas, incluso aquellas que prescriban por el transcurso del plazo establecido y que sea imposible su legalización y adecuación a la normativa urbanística vigente.*
- c. *Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación este prevista en el planeamiento general o de desarrollo.*

Régimen de obras permitidas:

- a. *Solo se permitirán las obras de conservación y aquellas que tengan por objeto su adaptación al presente Plan General o planeamiento de desarrollo.*

Régimen de usos y actividades permitidas:

- a. *Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan. No se podrán cambiar ni el uso ni la actividad a que estén destinados los edificios, construcciones o*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

*instalaciones y, si no estuvieran destinados a ninguna actividad o uso en particular, no podrán implantarse.*

2. Fuera de ordenación relativa: *Que tendrá lugar en aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones en los que la disconformidad se produce por causas distintas a las señaladas en el apartado anterior.*

Régimen de obras permitidas:

a. *Se permitirán todas las obras de conservación así como las obras de acondicionamiento, consolidación y reestructuración puntual no superando ninguna del ellas el 50% de la superficie edificada, así como las que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, permitiéndose únicamente en éste último caso la alteración de sus características morfológicas.*

Régimen de usos y actividades permitidas:

a. *Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior.*

3. Otros:

*En ningún caso el Presupuesto de Ejecución Material de las obras objeto de licencia podrán superar el 50% del P.E.M. de la instalación, construcción y edificación a nuevo, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio, de forma que se garantice el cumplimiento del deber de conservación.*

*En todo caso la concesión de la licencia quedará condicionada a la renuncia expresa del valor de justiprecio expropiatorio por dichas obras.*

4. Definiciones:

a. Obras de conservación: *Son aquellas pequeñas obras puntuales cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o de distribución. No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan y deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

b. Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

c. Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de sus estructura y distribución. Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

d. Obras de reestructuración puntual: Son aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
- El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas

Se utilizarán materiales adecuados a los originales. No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

2. *Que en el informe del Servicio Jurídico de Urbanismo de fecha 2 de noviembre, se indica que a partir de la LSCM debe distinguirse entre la situación de fuera de ordenación totalmente incompatible con la nueva ordenación o fuera de ordenación absoluta y la situación que sólo parcialmente son incompatibles con la nueva ordenación, pudiendo autorizarse, además, las obras de reforma o mejora que se determine, por ello procede:*

2.1.- *Interpretar el artículo 20 de las NN.UU. del PGOU de Majadahonda, conforme al artículo 60 de la L.S.C.M.*

2.2.- *En la situación de fuera de Ordenación totalmente incompatible o fuera de ordenación absoluta no caben obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Únicamente las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación, es decir, que merezcan la calificación de "ordinarias" tanto porque técnicamente son realizables mediante la adopción de medidas normales de construcción, como porque tienden a reparar lesiones o deterioros menos graves, conforme viene sancionando la Jurisprudencia.*

2.3.- *En situación de fuera de ordenación parcialmente incompatible con la nueva ordenación o, fuera de ordenación relativa, ya el artículo 60.3 del TRLSOU de 1.976 contemplaba que, con carácter excepcional, la Administración Municipal pudiera autorizar "obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas". Es decir, se trata de supuestos en que el Ayuntamiento, de modo discrecional podía autorizar u otorgar licencia para este tipo de obras de consolidación, siempre con carácter parcial y circunstancial y, además, que no esté prevista la expropiación o demolición. Por ello, entiende el Servicio Jurídico, que vistos los términos del artículo 64 b) de la LSCM procede interpretar el artículo 290 de las NN.UU. conforme a lo especificado en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 2 de noviembre pasado.*

*A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:*

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

1. *El artículo 20 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Majadahonda.*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

2. *Vistos los artículos 60 y 64 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*
3. *El artículo 5.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Majadahonda, corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar las presentes Normas, teniendo el acuerdo de interpretación carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes.*

*Vistos los hechos y fundamentos de derecho, se propone al Pleno de la Corporación, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente y Seguridad la adopción del presente ACUERDO:*

*Interpretar el artículo 20 del PGOU de Majadahonda de manera que figure redactado del siguiente modo:*

*“Se establecen 2 grados y distintos tipos de obra, usos y actividades admisibles, en función del grado para la situación de fuera de ordenación, que se exponen a continuación:*

1. *Fuera de ordenación absoluta:*

a. *Que tendrá lugar en aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter supramunicipal, general o local, disconformes con las mismas o impidan la efectividad de su destino.*

b. *Aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones constitutivas de infracciones urbanísticas, incluso aquellas que prescriban por el transcurso del plazo establecido y que sea imposible su legalización y adecuación a la normativa urbanística vigente.*

c. *Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación este prevista en el planeamiento general o de desarrollo.*

*Régimen de obras permitidas:*

a. *Solo se permitirán las obras de conservación y aquellas que tengan por objeto su adaptación al presente Plan General o planeamiento de desarrollo.*

*Régimen de usos y actividades permitidas:*

a. *Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan. No se podrán cambiar ni el uso ni la actividad a*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

*que estén destinados los edificios, construcciones o instalaciones y, si no estuvieran destinados a ninguna actividad o uso en particular, no podrán implantarse.*

2. Fuera de ordenación relativa: *Que tendrá lugar en aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones en los que la disconformidad se produce por causas distintas a las señaladas en el apartado anterior.*

Régimen de obras permitidas:

a. *Se permitirán todas las obras de conservación así como las obras de acondicionamiento, consolidación y reestructuración puntual no superando ninguna del ellas el 50% de la superficie edificada, así como las que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, permitiéndose únicamente en éste último caso la alteración de sus características morfológicas.*

Régimen de usos y actividades permitidas:

a. *Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior.*

3. Otros:

*En ningún caso, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras objeto de licencia podrán superar el 50% del P.E.M. de la instalación, construcción y edificación a nuevo, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio, de forma que se garantice el cumplimiento del deber de conservación.*

*En todo caso la concesión de la licencia quedará condicionada a la renuncia expresa del valor de justiprecio expropiatorio por dichas obras.*

4. Definiciones:

a. Obras de conservación: *Son aquellas pequeñas obras puntuales cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o de distribución. No podrán alterar los*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

*acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan y deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.*

*b. Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.*

*c. Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de sus estructura y distribución. Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.*

*d. Obras de reestructuración puntual: Son aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:*

- *Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.*
- *La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.*
- *El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.*
- *La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.*
- *Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas*

*Se utilizarán materiales adecuados a los originales. No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.*



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

*No obstante, la Corporación acordará lo que estime más conveniente.”*

**B) Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente y Seguridad de 20-11-2009, favorable.**

La Concejal Delegada de Urbanismo, Sra. Menéndez, indica que el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda fue aprobado en el año 1998 y entró en vigor con anterioridad a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 2001 por lo que en el artículo de las normas urbanísticas se contempla un régimen distinto de las obras admisibles a edificios e instalaciones fuera de ordenación y lo que dice la Ley del Suelo es que existen instalaciones y edificaciones fuera de ordenación y también instalaciones y edificios con ordenación parcialmente compatible. Aclara que, tomando ejemplo del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid, se propone al Pleno interpretar el artículo 20 de las normas urbanísticas de nuestro Plan General estableciendo la situación de fuera de ordenación absoluta y permitiendo la entrada de ordenación relativa. Añade que igualmente se hace en el régimen de obras, usos y actividades permitidas y también se incluyen limitaciones al importe de las obras de licencia estableciendo que nunca pueden superar el 50% del presupuesto de ejecución material.

El Concejal del Grupo Municipal Socialista, Sr. Novotny, indica que en la Comisión Informativa explicó que es una cuestión meramente técnica puesto que se trata del cumplimiento de la Disposición Transitoria de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, norma posterior a nuestro Plan General y de rango superior que obliga a todos los planes generales en vigor a adaptarse a dicha norma y más en este caso porque la clasificación que hace la Comunidad de Madrid da más garantías a los propietarios de viviendas fuera de ordenación.

Termina su intervención agradeciendo que en este caso los Servicios Técnicos sí justifiquen el expediente e incluso que hayan incluido jurisprudencia del Tribunal Supremo lo que no han hecho en el punto anterior que se refería a la corrección de un error material y pide que, en el caso de subsanar errores materiales, los Servicios Técnicos hagan siempre referencia a la jurisprudencia y ello para introducir principios de mayor transparencia y de garantía para los ciudadanos.

La Portavoz del Grupo Municipal Centrista, Sra. Pedreira, indica que su Grupo no va a votar a favor de este punto del Orden del día porque si el Plan



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

General queda obsoleto es necesario modificarlo y además parece que se deja claro en el informe del Técnico de Administración General obrante en el expediente puesto que dice que entiende que procede tramitar el oportuno expediente de adaptación e interpretación y para su Grupo adaptar significa modificar.

Sigue diciendo que, si se continúan realizando interpretaciones, es posible que en un momento dado el Plan General sea distinto al que se aprobó. Añade que su Grupo entiende que se pueden realizar modificaciones al Plan General y más para adaptarlo a una norma de la Comunidad de Madrid.

Termina su intervención diciendo que su Grupo piensa que si es necesario modificar algo que figura en el Plan General, es necesario que los vecinos lo sepan y además en este caso debe tramitarse como modificación y no como interpretación porque el informe del Técnico de Administración General lo deja claro al hablar de adaptación y además de interpretación y para su Grupo la adaptación entraña una modificación y por ello no va a votar a favor de este punto.

La Portavoz del Grupo Municipal Izquierda Unida, Sra. Dolz, manifiesta que su Grupo está de acuerdo con el criterio que se plantea para poder establecer grados en las edificaciones fuera de ordenación pero ha consultado este tema con expertos y no todos ven claro que la tramitación se haga simplemente por una interpretación. Añade que la adaptación a la legislación debería haberse realizado hace tiempo y cree que el procedimiento que más garantías da es el de la modificación, procedimiento que es el que su Grupo apoyaría pero, al no ser así, se va a abstener en la votación porque tiene dudas sobre el procedimiento utilizado.

Sometido este asunto a votación, la Corporación por catorce (14) votos a favor correspondientes al Grupo Municipal Popular, dos (2) votos en contra correspondientes al Grupo Municipal Centrista y siete (7) abstenciones correspondientes a los Grupos Municipales Socialista e Izquierda Unida, **ACUERDA** interpretar el artículo 20 del PGOU de Majadahonda y dejarlo redactado del siguiente modo:

“Se establecen 2 grados y distintos tipos de obra, usos y actividades admisibles, en función del grado para la situación de fuera de ordenación, que se exponen a continuación:



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

1. Fuera de ordenación absoluta:

- a. Que tendrá lugar en aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter supramunicipal, general o local, disconformes con las mismas o impidan la efectividad de su destino.
- b. Aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones constitutivas de infracciones urbanísticas, incluso aquellas que prescriban por el transcurso del plazo establecido y que sea imposible su legalización y adecuación a la normativa urbanística vigente.
- c. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.

Régimen de obras permitidas:

- a. Solo se permitirán las obras de conservación y aquellas que tengan por objeto su adaptación al presente Plan General o planeamiento de desarrollo.

Régimen de usos y actividades permitidas:

- a. Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan. No se podrán cambiar ni el uso ni la actividad a que estén destinados los edificios, construcciones o instalaciones y, si no estuvieran destinados a ninguna actividad o uso en particular, no podrán implantarse.

2. Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones en los que la disconformidad se produce por causas distintas a las señaladas en el apartado anterior.

Régimen de obras permitidas:

- a. Se permitirán todas las obras de conservación así como las obras de acondicionamiento, consolidación y reestructuración puntual no superando ninguna de ellas el 50% de la superficie edificada, así como las que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, permitiéndose únicamente en éste último caso la alteración de sus características morfológicas.



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

Régimen de usos y actividades permitidas:

a. Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior.

3. Otros:

En ningún caso el Presupuesto de Ejecución Material de las obras objeto de licencia podrán superar el 50% del P.E.M. de la instalación, construcción y edificación a nuevo, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio, de forma que se garantice el cumplimiento del deber de conservación.

En todo caso la concesión de la licencia quedará condicionada a la renuncia expresa del valor de justiprecio expropiatorio por dichas obras.

4. Definiciones:

a. Obras de conservación: Son aquellas pequeñas obras puntuales cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o de distribución. No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan y deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

b. Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

c. Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de sus estructura y distribución. Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

d. Obras de reestructuración puntual: Son aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
- El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas

Se utilizarán materiales adecuados a los originales. No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas. ""

Para constancia de la resolución recaída en el expediente de razón y demás efectos, expido la presente, de orden y con el visto bueno, por delegación de firma de la Alcaldía mediante Decreto de 16 de junio de 2007, del Sr. Concejale Delegado de Recursos Humanos y Régimen Interior, en Majadahonda a veintitrés de diciembre de dos mil nueve:

Vº Bº

EL CONCEJAL DELEGADO DE  
RECURSOS HUMANOS Y  
REGIMEN INTERIOR

