bierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

— Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

— Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

— La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.

— Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

SECCIÓN VIII

Obras de demolición

Artículo 9.4.5. *Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o parcelas.*—Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán a los dos supuestos siguientes:

1. La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

2. Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

Artículo 9.4.6. *Compromisos de reedificación.*—Toda demolición deberá ir precedida de un compromiso de edificación o convenio previamente acordado a la concesión de licencia de obras.

Capítulo 9.5

Cuadro de tipos y grados de protección individualizados y obras permitidas en cada uno de ellos

TIPOS DE PROTECCIÓN	Grados de Protección	OBRAS PERMITIDAS						
		Restauración						
		Mantenimiento	Consolidación	Recuperación	Acondicionamiento	Reestructuración	Ampliación	Demolición
Elementos	INTEGRAL	O	O	O	X			
	ESTRUCTURAL	O	O	O	O	X		
	AMBIENTAL	O	O	O	O	X		

O	Permitidas con carácter general
	Prohibidas con carácter general
X	Permitidas excepcionalmente (Informe Dep. Arquitectura)
	Permitidas parcialmente, cuando sólo afectan a las partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente.

Capítulo 9.6

Normas de protección

SECCIÓN IX

Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente

Asimismo, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en el apartado 1 del artículo 168 que:

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo."

Por otra parte fija el límite de este deber que, según el apartado 2.º del mismo artículo, estará:

"Representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente."

En orden a la mejora, protección y rehabilitación de edificios y construcciones y en particular de bienes catalogados o declarados de interés histórico-artístico, la Ley establece una serie de competencias para los Ayuntamientos en los artículos 168, 169 y 170. Por otra parte el incumplimiento de este deber de conservación podrá dar lugar a la expropiación por el Ayuntamiento de conformidad con el apartado c-4.º, punto 1 del artículo 138.

Los Ayuntamientos podrán establecer ayudas públicas y exenciones o beneficios fiscales para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, de conformidad con el artículo 168, punto 4.

Según el artículo 170, los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. Si bien, cuando, en el ejercicio de esta competencia, impongan al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber de conservación, este podrá exigir al Ayuntamiento que sufrague el exceso (artículo 168).

Asimismo:

"En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones."

Por otra parte, los Ayuntamientos pueden requerir de los propietarios, según el artículo 169, la obligación de realización de "una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas".

Por último, la Ley en su párrafo 2.º del apartado 1 del artículo 170 faculta a los Ayuntamientos para dictar órdenes de ejecución diversas:

"Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al medio ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentarles y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución en su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación."

SECCIÓN X

Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 9.6.1. *Efectos de la catalogación.*—La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado 4.1 anterior.

La catalogación implica, asimismo, que a los bienes incluidos dentro de la misma, solo podrá serles de aplicación las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación según sea el Grado de Protección que tengan asignado.

La aprobación de este Catálogo en grado de Avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones con-