REFUNDIDO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS REALIZADAS EN EL MUNICIPIO, DESDE LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS HASTA ENERO DE 1996

MEMORIA

Se hace una recopilación, tanto en literatura como en planos de todas las Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias que han sido aprobadas hasta Enero de 1996.

Si bien se reflejan en este refundido todas estas modificaciones, se atenderá en su detalle al contexto de cada una de ellas en particular.

Se enumeran por orden cronológico las modificaciones que se han introducido.

1.- Modificación aprobada el 27 de enero de 1987.

* Ámbito Urbanización "Reajo de San Andrés".

2.- Modificación aprobada el 5 de mayo de 1987.

* Plan de Ordenación de Núcleo de Población "Reajo de San Andrés".

3.- Modificación aprobada el 8 de mayo de 1987.

a) Clasificación terreno municipal en calle San Sebastián nº 19 para equipo municipal grupo escolar 8 unidades.

b) Abrir nuevas vías:

- Calle para enlazar Calle Solos Parados con la Avenida de la Ermita.

- En la calle José Antonio tramo travesía del Casco Antiguo a la CC-607 (calle Calzada).

- Tramo de la calle San Sebastián (entre calle Castilla margen derecha y parcela nº 17 de la citada vía).

c) U.A.3 Urbanización Montellano.

d) Zona Industrial P-13 "La Tabla".

e) Mantener parcela registral para actuar sobre ella.

f) Definir alineaciones y retranqueos en calle San Sebastián, Carretera del Santo, calle Calvo Sotelo y calle José Antonio.

4.- Modificación aprobada 22 de diciembre de 1988.

* Formación de un nudo en la Carretera M-609 hoy M-623 como cruce para urbanizaciones (Las Mercedes, Fuente Salinera, Joan Miró, etc.).

5.- Modificación aprobada 20 de diciembre de 1989.

a) Nueva zona industrial denominada Z-1 colindante con el Cementerio Municipal.

b) Calle Matadero, variación límite suelo urbano.

c) Ampliación de zona Deportiva Municipal.

d) Calle Álamo Blanco, variación límite suelo urbano.

6.- Modificación aprobada 13 de enero de 1994.

* Cambio de clasificación de manzana comprendida entre las calles Ebro, Rioja y Majada de las Monjas, de dotacional a residencial para viviendas unifamiliares de protección oficial (V.P.O).

7.- Modificación aprobada 24 de febrero de 1994.

*Calle Peñas Gordas, variar límite suelo urbano y suprimir prolongación calle del Pinar desde Callejón de Leganitos.

8.- Modificación aprobada 26 de mayo de 1994.

a) Los Herrenes, formación de Unidad de Actuación 8 (U.A.8).

b) Supresión de una calle y apertura de dos en la calle Esplanadas y Calle San Sebastián.

c) Continuación de calle Tenerife en zona urbana.

d) Formación de Unidad de Actuación 9 (U.A.9) en calle Margaritas y calle Fragua.

e) Convertir en vial dos zonas de la Plaza de la Constitución y una entre la calle Bilbao y la calle Madrid.

9.- Modificación aprobada el 24 de mayo de 1995.

a) Variar límites del Polígono P-4 y su viario correspondiente.

b) Crear la Unidad de Ejecución 6 (U.E.6).

10.- Modificación aprobada el 24 de mayo de 1995.

a) Se modifica la Unidad de Actuación 4 (U.A.4)

b) Se crea Unidad de Actuación 10 (U.A.10).

NOTA: En las páginas que han introducido variaciones se marcan con un * junto a la numeración.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BECERRIL DE LA SIERRA

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. Objeto, ámbito y vigencia de las Normas Subsidiarias.

Artº. 1. Objeto de las Normas.

Artº. 2. Ámbito Territorial.

Artº. 3. Ámbito temporal.

Artº. 4. Revisión y modificaciones.

Art.º. 5. Carácter vinculante de las determinaciones de las N.S.

Artº. 6. Contenido de las Normas Subsidiarias.

Artº. 7. Determinaciones y su interpretación.

CAPÍTULO 2. Del desarrollo de las Normas.

Sección 1ª.- Disposición de carácter general.

Artº.- 8. Competencia para el desarrollo.

Artº. 9. Condiciones para la elaboración del planeamiento que desarrolle las N.S.

Sección 2ª.- Desarrollo de las N.S en el suelo urbano.

Artº. 10. Estudio de Detalle.

Artº. 10. Proyectos de Urbanización.

Sección 3ª.- Desarrollo de las N.S. en las áreas para urbanizar.

Artº. 12. Planes Parciales.

Artº. 13. Documentación y contenido de los planes parciales para el desarrollo de las áreas aptas para urbanizar.

Artº. 14. Ámbito territorial de los planes parciales.

Sección 4ª.- Desarrollo de las N.S en el suelo no urbanizable.

Artº. 15. Planes Especiales en suelo no urbanizable.

Artº. 16. Determinaciones y documentos.

Sección 5ª.- Desarrollo de los sistemas generales y de protección del paisaje.

Artº. 17. Planes Especiales para el desarrollo de los sistemas generales.

Artº. 18. Planes Especiales para la protección de áreas extractivas.

Sección 6ª

Artº. 19. Ámbito de aplicación.

CAPÍTULO 3. Normas específicas para la actuación de la iniciativa privada.

Artº. 20. Promoción privada de Planes Parciales

Artº. 21. Contenido específico.

Artº. 22. Documentación específica de los Planes de promoción privada.

Artº. 23. Garantías.

Artº. 24. Condiciones para la tramitación.

Artº. 25. Consecuencias mínimas de la aprobación definitiva.

Artº. 26. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

CAPÍTULO 4. Ejecución del Planeamiento.

Sección 1ª.- Disposiciones comunes.

Artº. 27. Administración Actuante.

Artº 28. Concesiones para equipamientos.

Sección 2ª.- Ejecución en el suelo urbano.

Artº. 29. Sistemas de actuación.

Artº .30. División poligonal.

Artº. 31. Contenido de la propiedad en suelo urbano.

Artº. 32. Transmisiones del suelo de cesión obligatoria en el sistema de cooperación.

Sección 3º.- Ejecución de las zonas aptas para urbanizar.

Artº. 33. Sistema de actuación.

Artº. 34. División poligonal.

Artº. 35. Contenido de la propiedad en las áreas aptas para urbanizar.

Artº. 36. Concesión de los suelos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización en el sistema de compensación.

Artº. 37. Actuaciones en el suelo no urbanizable en cuanto a parcelaciones.

Artº. 38. Actuaciones en suelo no urbanizable en cuanto a construcciones.

CAPÍTULO 5. Vigilancia de las Normas Subsidiarias.

Artº. 39. Vigilancia de las N.S.

Artº. 40. Vigilancia defensiva.

Artº. 41. Infracciones Urbanísticas.

Artº. 42. Multas.

CAPÍTULO 6. Licencias Urbanísticas.

Artº. 43. Actos sujetos a previa licencia municipal.

Artº. 44. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Artº. 45. Contenido normal de la solicitud de licencia.

Artº. 46. Licencia para obras de demolición.

Artº. 47. Tramitaciones previas a los proyectos de construcción.

Artº.- 48. Petición de Alineaciones.

Artº. 49. Presentación de proyectos de edificación o urbanización.

Artº. 50. Obras Menores.

Artº. 51. Normas de tramitación previa.

Artº. 52. Documentación complementaria.

Artº. 53. Licencias de parcelación (urbanística).

Artº. 54. Planos de situación.

Artº. 55. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

Artº. 56. Contenido de licencias.

Artº. 57. Condiciones del otorgamiento.

Artº. 58. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Artº. 59. Edificación en las áreas aptas para urbanizar.

Artº. 60. Autorización y licencias en suelo no urbanizable.

Artº. 61. Denegación de licencias motivadas por la protección del medio ambiente.

Artº. 62. Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Artº. 63. Silencio Administrativo.

Artº. 64. Validez de las obras.

Artº. 65. Caducidad de la licencia.

Artº. 66. Licencia de primera ocupación.

CAPÍTULO 7. Definiciones.

Artº. 67. Definiciones.

TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y REGLAMENTACIÓN DETALLADA SEGÚN EL TIPO DE SUELO.

CAPÍTULO 1. Disposiciones comunes.

Artº. 68. Clasificación del suelo.

Artº. 69. Determinación del destino del suelo según su clasificación.

Artº. 70. Zonas.

CAPÍTULO 2. Condiciones generales de uso.

Artº. 71. Usos y tipologías.

Artº. 72. Usos en planta baja.

Artº. 73. Usos en sótano.

Artº. 74. Usos en plantas abuhardilladas.

CAPÍTULO 3. Condiciones higiénicas.

Artº. 75. Vivienda exterior.

Artº. 76. Cerramientos.

Artº. 77. Salubridad e higiene.

CAPÍTULO 4. Condiciones de edificabilidad en el suelo urbano..

Artº. 78. Disposiciones generales.

Artº. 79. Estudio de Detalle.

Artº. 80. Zonas.

Sección 1. Casco Urbano.

Artº. 81. Condiciones de las viviendas.

Artº. 82. Superficie edificable.

Artº. 83. Solares edificables.

Artº. 84. Patio interior.

Artº. 85. Alineaciones y tratamiento de medianeras.

Artº. 86. Altura libre.

Artº. 87. Áticos.

Artº. 88. Altura.

Artº. 89. Pendientes de cubierta.

Artº. 90. Volumen.

Artº. 91. Vuelos.

Artº. 92. Terrazas.

Artº. 93. Condiciones estéticas.

Artº. 94. Cuerpos sobre cubierta.

Artº. 95. Cubiertas.

Artº. 96. Elementos ornamentales.

Artº. 97. Longitud de fechada.

Artº. 98. Huecos.

Artº. 99. Composición.

Artº. 100. Medianerías.

Artº. 101. Cornisas.

Artº. 102. Tránsito rodado.

Sección 2. Residencial en ensanche.

Artº. 103. Tipología de edificación autorizada.

Artº. 104. Parcela mínima.

Artº. 105. Superficie edificable.

Artº. 106. Retranqueos.

Artº. 107. Altura libre.

Artº. 108. Altura de la edificación.

Artº. 109. Edificabilidad máxima.

Artº. 110. Aparcamiento.

Artº. 111. Condiciones estéticas.

Artº. 112. Cubiertas.

Artº. 113. Longitud de fachada.

Sección 3. Urbanizaciones consolidadas.

Artº. 114. Condiciones de edificabilidad.

Artº. 115. Superficie edificable.

Artº. 116. Altura de la edificación.

Artº. 117. Edificabilidad máxima de parcela.

Artº. 118. Condiciones estéticas.

Sección 4. Equipamiento (sociocultural, educativo-deportivo, institucional, religioso, sanitario y de servicio a la población).

Artº. 119. Condiciones de edificabilidad.

Artº. 120. Altura máxima.

Artº. 121. Edificabilidad máxima.

Artº. 122. Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 5. Régimen de suelo apto para urbanizar.

Artº. 123. Definición.

Artº. 124. Estándares a que se condicionan los Planes Parciales.

Artº. 125. Concesiones gratuitas en suelo apto para urbanizar.

Artº. 126. Obras en suelo apto para urbanizar.

Artº. 127. Desarrollo de las N.S. en suelo apto para urbanizar.

Artº. 128. Estructura y morfología.

CAPÍTULO 6. Régimen de suelo no urbanizable.

Artº. 129. Definición.

Artº. 130. Calificación.

Artº 131. Suelo no urbanizable común (de aprovechamiento agrícola-ganadero).

Artº. 132. Suelo no urbanizable de protección forestal.

Artº. 133. Suelo no urbanizable de protección minera.

Artº. 134. Suelo no urbanizable de protección paisajística.

Artº. 135. Formación de núcleo de población.

Artº. 136. Tratamiento de las edificaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable.

Artº. 137. Condiciones estéticas.

ANEXO: NORMAS ESPECÍFICAS.- UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Zona de Planeamiento: La Tejera.

Zona de Planeamiento: Los Cercados de Collado.

Zona de Planeamiento: Urbanización Montellano.

Zona de Planeamiento: Calles Carmen y Calzada.

Zona de Planeamiento: Calle Vaqueros.

Zona de Planeamiento: Calle del Pilar.

Zona de Planeamiento: Calle los Herrenes.

Zona de Planeamiento: Calle Margaritas.

Zona de Planeamiento: Calle del Carmen y Margaritas.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1. Objeto, Ámbito y Vigencia de las Normas Subsidiarias .

Artº. 1.- Objeto:

Las presentes Normas tienen por objeto la ordenación urbanística del territorio estableciendo las condiciones mínimas que regulen el proceso de edificación, garantizando que dicho proceso se lleve a cabo de forma coherente y armónica, de acuerdo con la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el texto refundido sobre la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1.976. de 6 de Abril, Reglamentos que la desarrollan y Ley 4/84, de 10 de Febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid (en adelante C.A.M.).

Artº.2.-Ámbito territorial:

El ámbito de aplicación de estas Normas se extiende a la totalidad del término municipal de Becerril de la Sierra.

Artº.3.-Ámbito temporal:

Estas Normas Subsidiarias mantendrán su vigencia siempre y cuando no se revisen de acuerdo con los términos del artículo siguiente o mientras no sean sustituidas por un Plan General de Ordenación, según prevé el artículo 160 del R.P.U.

Artº.4.-Revisión y modificaciones

1. Procederá su revisión cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas (art. 12 L.S.) o a la clasificación del suelo, por cualquiera de los siguientes motivos (art. 154 R.P.):
   a) Elección de un "modelo" territorial distinto.
   b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
   c) Agotamiento de la capacidad de las Normas.
   d) Cuando así lo acuerde, en virtud de los arts. 47.2 y 51 L.S. y 157 y 163 R.P. por exigencia de las circunstancias, la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid o por mayoría absoluta del Pleno municipal a que se refiere el art. 3.1 de la Ley 40/1981.
   e) Cuando las Normas resulten afectadas por las determinaciones de un Plan Director Territorial de Coordinación que lo exigiese, en virtud de los arts. 9.2 L.S. y 156 R.P.
2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos, contenidos o determinaciones no estructurantes de estas Normas cuando la alteración de los mismos nos lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que implicaran modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo que no afecte a ninguno de los elementos estructurantes.

   Se determinarán como elementos o determinaciones estructurantes de carácter fundamental para los objetivos de las presentes Normas, y a los efectos de valorar el alcance de las posibles revisiones o modificaciones de las mismas o de las eventuales alteraciones de sus contenidos a que se refiere el Artículo 4 precedente, las partes sustantivas de la estructura general orgánica y de la ordenación propuestas, tanto en sus parámetros de intensidad fijados como en la extensión y calidad de la clasificación o calificación de su suelo, que sean de tal entidad como para que su alteración implique una revisión de las Normas por adelantado.

Artº.5.-Carácter vinculante de las determinaciones de las N.S.

1. Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, vincularán, tanto a la Administración Pública como a los particulares.

2. Tendrán, además de vinculante, carácter preferente las disposiciones sobre medio ambiente y medidas de protección del patrimonio histórico-artístico, o de zonas de interés, tanto las incluidas en estas N.S., como las emanadas de la legislación vigente o de la Comunidad de Madrid.
3. La obligatoriedad de observancia de estas N.S., comporta las limitaciones que se establecen en el artículo 58 de la Ley del Suelo, y para la concesión de licencias provisionales se tendrá en cuenta lo que establece el artículo de las Normas.

Artº.6.-Contenido de las Normas Subsidiarias.

1. La obligatoriedad de las N.S. derivará de los siguientes documentos que las integre, según lo previsto en el art.97 del R.P.U. y con el contenido que tal precepto prevé:
    1. Memoria informativa
    2. Memoria justificativa de los medios, fines y objetivos.
    3. Planos de información a escala 1/10.000, 1/5.000 y 1/2.000.
    4. Planos de ordenación a escala 1/10.000, 1/1.000, 1/5.000 y 1/2.000, según prevé el art. 93.1 R.P.U. en:
        3.1. Delimitación de los terrenos de suelos urbanos aptos para urbanizar y no urbanizables.
        3.2. Asignación de usos detallados en suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para urbanizar.
        3.3. Esquema indicativo de infraestructuras, equipamiento y servicios urbanos.
        3.4. Trazado y características de la red viaria de suelo urbano.
        3.5. Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en suelo no urbanizable y norma mínimas de defensa ante la urbanización y edificación.
    5. Normas Urbanísticas.

Artº.7.-Determinaciones y su interpretación.

1. Las presentes Normas Subsidiarias desarrollan las determinaciones concretas para el término municipal de Becerril de la Sierra con carácter general exigidas en los artículos 71.3 y 4 L.S., y 91.b y 93 R.P., y contenidas en los documentos respectivos del artículo anterior.
2. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecen estas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. En cualquier caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto medio ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Capítulo 2. Del desarrollo de las Normas.

Sección 1ª.- Disposiciones de carácter general.

Artº.8.-Competencia para el desarrollo:

1. El desarrollo de estas N.S. corresponde al Ayuntamiento.

Los particulares podrán promover planes parciales o especiales para el desarrollo de las previsiones establecidas en estas Normas urbanísticas.

2. El Ayuntamiento facilitará y promoverá la participación de las asociaciones cívicas y de todos aquellos que puedan intervenir en el planeamiento, en su elaboración, trámite y control.

Artº.9.-Condiciones para la elaboración del planeamiento que desarrolle las N.S.

1. Es aconsejable que antes de la elaboración de los planes especiales o parciales, se formule un avance de planeamiento que sirva de orientación sobre las bases aceptadas previamente y que aunque no tengan otros efectos que los previstos en el art. 28 de la Ley del Suelo, sirva para acelerar su realización.

Sección 2ª.- Desarrollo de las N.S. en suelo urbano.

Artº.10.-Estudio de Detalle

1. Para completar y adaptar las determinaciones de estas N.S. en suelo urbano, se formularán estudios de Detalle con las finalidades y características de los art. 14 de la Ley del Suelo y 65 del R.P.U.

2. Contendrán los documentos previstos en los art. 14 y 66 del R.P.U.

Artº.11.-Proyectos de Urbanización:

1. Para llevar a la práctica las determinaciones de las N.S. en suelo urbano, y realizar materialmente las propias de los planes parciales en las zonas aptas para urbanizar se formularán Proyectos de Urbanización, de acuerdo con el contenido y determinaciones de los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67, 68 y 70 del R.P.U.
2. Los documentos constitutivos de los Proyectos de Urbanización, serán los previstos en el art. 69 del R.P.U., es decir:
    a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
    b. Plano de información y situación en relación al conjunto urbano, a escala 1/50.000 y 1/10.000.
    c. Planos de proyecto y de detalle, a escala 1/1.000
    d. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios. Estas últimas no serán necesarias cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación de terreno de un solo propietario.
    e. Mediciones.
    f. Cuadros de precios descompuestos.
    g. Presupuesto.

Sección 3ª.- Desarrollo de las N.S. en las áreas aptas para urbanizar.

Artº.12.-Planes Parciales.

Estas N.S se desarrollarán siempre a través de planes parciales en las áreas aptas para urbanizar, de acuerdo con lo que dispone el art. 5 del R.P.U. y que se aprobarán inicialmente y provisionalmente por Ayuntamiento y se aprobarán definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, según lo establecido en el art. 8.3 del Decreto 69/1983 de 30 de Junio de la C.A.M.

Artº.13.-Documentación y contenido de los planes parciales para el desarrollo de las áreas aptas para urbanizar.

1. Los planes parciales se elaborarán de acuerdo con lo que disponen los artículos 43 a 56 del R.P.U., y contendrán los documentos previstos en los artículos 57 a 64 del mismo.

2. Contendrán también, aquellos documentos, que, de acuerdo con el art. 35 de estas Normas Subsidiarias, garanticen la ejecución de sus prescripciones en las áreas aptas para urbanizar.
3. Los planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se regularán, además, por lo que establece el art. 20 y siguientes de estas N.S.

Artº.14.-Ámbito territorial de los planes parciales.

El ámbito territorial del Plan Parcial se referirá a zonas, que constituyan un único sector de planeamiento.

Artº.14 bis.-Plazos para el desarrollo de los Planes Parciales.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 1.1 de la Ley Comunitaria 4/1984, de 10 de febrero, se establecen los siguientes plazos para el desarrollo del suelo apto para urbanizar:
   A. Los Planes Parciales deberán presentarse a trámite en un plazo máximo de cuatro años, a contar a partir de la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial correspondiente.
   B. Los Planes Parciales, al cumplimentar lo previsto en el artículo 3º del antes citado Cuerpo Legal, no sobrepasarán los siguientes plazos.

      B.1.-Los Proyectos de Urbanización, deberán presentarse a trámite en un plazo máximo de un año, que contará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

      B.2.-La ejecución de la Urbanización estará terminada en el plazo máximo de nueve años desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas en el B.O.C.M.

   C. En el P-12 del Suelo Apto para Urbanizar se establecen los siguiente plazos:
      C.1.-El Proyecto de Urbanización deberá presentarse a trámite en un plazo máximo de un año, a computar desde la publicación de la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

      C.2.-El plazo máximo para la ejecución de la urbanización será de cinco años, a contar desde la misma fecha.

Sección 4ª.- Desarrollo de las N.S. en suelo no urbanizable.

Artº.15.-Planes Especiales en suelo no urbanizable:

Para el desarrollo de las N.S. en suelo no urbanizable se podrán formular Planes Especiales de protección, conservación y mejora del paisaje y del medio físico y rural y de las vías de comunicación que, en ningún momento supondrán medidas edificatorias no previstas en estas Normas Urbanísticas. Su aprobación corresponde a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Artº.16.-Determinaciones y documentos:

Los documentos serán los previstos en el art. 77 del R.P.U. y todos aquellos que sean necesarios para garantizar que estos espacios, por sus características, según las propias N.S., deberán ser objeto de una especial protección y por tanto no se utilizarán de forma que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se desea proteger, y se acomodarán a lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 del R.P.U.

Sección 5ª.- Desarrollo de los sistemas generales y de protección del paisaje.

Artº.17.-Planes especiales para el desarrollo de los sistemas generales:

1. Para la realización de los sistemas generales, independientemente del tipo de suelo (urbano, apto para la urbanización o no urbanizable) en el que se encuentren, se podrán formular Planes especiales, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley del Suelo y en el art, 77.2 del R.P.U. y que contendrán las determinaciones y documentos previstos en los artículos 77 y 80 del R.P.U.
2. Su aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Artº.18.-Planes Especiales para la protección de áreas extractivas:

También se podrán elaborar Planes Especiales para la delimitación de áreas extractivas en los cuales se fijarán las condiciones de estas actividades. Serán de aplicación el art. 17 L.S. y art. 76 y siguientes R.P.U.

Sección 6ª.-

Artº. 19.- Ámbito de aplicación.

Las figuras o proyectos anteriores de planeamiento, ordenación y ejecución tiene distinto ámbito espacial de aplicación, según la clase de duelo que desarrollen, con arreglo al siguiente esquema orientador:

FIGURAS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN		CLASES DE SUELO			
		NO URBANIZABLE	URBANIZABLE O APTO URBANIZACION	URBANO	
				NO CONSOLIDADO	CONSOLIDADO
ORDENACIÓN BÁSICA	PLAN PARCIAL	IMPOSIBLE	NECESARIO	IMPOSIBLE	IMPOSIBLE
	PLANES ESPECIALES PROTECCIÓN	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE O NECESARIO
	PLANES ESPECIALES REF. INTERIOR	IMPOSIBLE	IMPOSIBLE	POSIBLE O NECESARIO	POSIBLE O NECESARIO
ORDENACIÓN DETALLADA REGULACIÓN COMPLEMENTARIA	ESTUDIO DETALLE	IMPOSIBLE	POSIBLE (En desarrollo P.P.)	POSIBLE O NECESARIO	POSIBLE
	NORMAS ESPECIALES PROTECCIÓN	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE
	ORDENANZAS ESPECIALES	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE
	CATÁLOGOS	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE
EJECUCIÓN Y GESTIÓN	PROYECTO URBANIZACIÓN	IMPOSIBLE (ejec. P.E. infraestructuras)	NECESARIO (En desarrollo P.P.)	POSIBLE (En desarrollo PERI)	INNECESARIO
	PROYECTO OBRAS ORDINARIAS	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE	POSIBLE
	PROYECTOS DE COMPENSACIÓN O EXPROPIACIÓN	IMPOSIBLE	NECESARIOS (En ejecución P.P.)	POSIBLE O NECESARIO	POSIBLE
	PROYECTOS DE REPARCELACIÓN	IMPOSIBLE	IMPOSIBLE	POSIBLE O NECESARIO	POSIBLE
	OBRAS EDIFIC. INSTAL.	POSIBLE (Limitado)	POSIBLE (Limitado como no urbanizable)	IMPOSIBLE Simultánea urbanización	NECESARIO

Capítulo 3. Normas específicas para la actuación de la iniciativa privada.

Artº. 20.- Promoción privada de Planos Parciales:

1. Los particulares podrán formular planes parciales para el desarrollo de estas N.S. en las áreas aptas para urbanizar.

Artº.- 21.- Contenido específico:

1. Los Planes parciales promovidos por personas privadas contendrán las determinaciones mínimas y la documentación que se establezca en estas Normas para los Planes Parciales en general, y además, las que se expresan en el artículo siguiente.
2. Los propietarios de las áreas aptas para urbanizar, objeto de un Plan Parcial de promoción privada, están obligados, al menos, a las cesiones y cargas de urbanización que se establecen con carácter general para este suelo en el art. 35 de las Normas Urbanísticas.

Artº.- 22.- Documentación específica de los Planes de promoción Privada.

1. Los Planes Parciales de promoción privada deberán contener, además de los documentos que con carácter general se establecen en el art. 13 de estas Normas, los siguientes:

   a) Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la urbanización.
   b) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios afectados.
   c) Estudio sobre la forma de realización de las obras de urbanización.
   d) Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización.
   e) Compromisos que deberán contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre el urbanizador y los futiros propietarios de solares.
   f) Garantías del cumplimiento de los mencionados compromisos.
   g) Medios económicos adscritos para garantizar la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

2. Sin perjuicio de las determinaciones exigidas en el artículo anterior, estos Planes Parciales de iniciativa particular deberán incluir los siguientes extremos, en virtud de los dispuesto en la Ley 4/1.984 de 10 de Febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la C.A.M.

   A. Nombre, apellidos o razón social o domicilio del promotor o promotores y justificación del requisito exigido en el apartado 2.2.
   B. Relación de las fincas incluidas en la actuación.
   C. Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.

D. Documento acreditativo de haber constituido la garantía de 3 por 100 a que se refiere el artículo 5.1.
E. Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.
F. Fijación de los siguientes plazos:
   - De presentación, en su caso, y ante la Administración actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, si los terrenos objeto del Plan Parcial pertenecen a varios propietarios o del proyecto de Compensación si dichos terrenos pertenecen a u solo propietario. Dicho plazo se computará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
   - De presentación del Proyecto de Urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
   - De determinación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
   - De solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización si las mismas estuvieran ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.
     Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración.
   - De iniciación de la edificación, contando desde la recepción provisional.
   - De construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, que corren a cargo de los promotores.

Artº. 23.- Garantías. (Artº. 5 y s.s Ley 4/1.984)

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del Plan Parcial una garantía del 3 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico-financiero de dicho Plan. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá admitirse a trámite el Plan Parcial.

El coste podrá ser revisado y modificado por los servicios técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial reseñado para cada caso y el calculado como consecuencia de la revisión.

Las garantías exigibles a los promotores responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los mismos y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas, debiendo decretarse la pérdida de las garantías en los casos de incumplimiento de dichas obligaciones, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, y, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación.

Las garantías podrán constituirse a elección del promotor:

A. En metálico.
B. En títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o de cualquier Entidad Local en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística particular.
C. Mediante Aval, que será otorgado por un Banco Oficial o privado, inscrito en el Registro General de Bancos y Banqueros, por una Caja de Ahorros perteneciente a las Cajas Confederadas o por una entidad de seguros. El fiador deberá renunciar a los beneficios de excusión y división.
   Las comisiones, intereses y otros gastos que se produzcan con motivo de la expedición del aval serán de cuenta del promotor avalado.
D. Mediante hipoteca o cualquier otra garantía distinta de las anteriores, pero de eficacia similar a las mismas, que resulte bastante a juicio de la Administración.

   Cuando la garantía se constituye en títulos de deuda o mediante aval, deberán depositarse, tanto unos como otro, en la Depositaría de Fondos de la correspondiente Entidad Pública, donde quedarán en custodia a disposición del Alcalde o del Órgano competente. La mencionada Depositaría expedirá el resguardo oportuno a favor del interesado.

   Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración.

Artº. 24.- Condiciones para la tramitación:

Los planes se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados de acuerdo con lo previsto en el art. 54 del R.P.U., con citación personal para la información al público de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos.

Artº. 25.- Consecuencias mínimas de la aprobación definitiva:

El acuerdo de aprobación de los planes parciales de iniciativa particular contendrán, como mínimo las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Advertencia al promotor de la obligación de expresar la fecha de aprobación del planeamiento y de las obligaciones urbanísticas concretas o impuestas por la Administración para la transmisión por cualquier título, de parcelas o edificaciones, y la obligación de difundirlo publicitariamente.
2. Obligación de instalar en la urbanización carteles indicadores del texto íntegro del acuerdo aprobatorio del Plan Parcial y sus condiciones.
3. Cualquier otra obligación congruente con los objetivos urbanísticos generales.
4. Advertencia de que el Ayuntamiento no podrá conceder licencias de edificación en tanto las parcelas no reúnan las condiciones que exige el art. 82 de la Ley del Suelo, imponiendo al promotor, al urbanizador y al propietario del suelo, la obligación de que los documentos de transmisión de terrenos o construcciones contengan estas declaraciones.
5. En cualquier caso, el acuerdo designará a un técnico de grado superior como responsable de la inspección del desarrollo de las obras de urbanización y comprobación que, en todo momento, se ejecuten de acuerdo con las previsiones técnicas del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y dentro de los plazos que se hayan aprobado.

Artº. 26.- Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones contraídas:

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos de ejecución del Plan Parcial así como de su presentación, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

A. Suspensión de los efectos del Plan.
B. Cambio de sistema de actuación.
C. Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido.

La adopción de las medidas señaladas en el apartado anterior deberá ir precedida de la declaración formal del incumplimiento del promotor o propietario, formulada por la Administración competente para la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La suspensión prevista anteriormente, podrá levantarse si se garantiza, en forma bastante, el cumplimiento de las obligaciones contraídas. En todo caso, el promotor deberá constituir nueva fianza en la misma cuantía que las ejecutadas por el incumplimiento declarado.

La expropiación-sanción de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan no ejecutado se llevará a cabo de acuerdo con el valor inicial de los mismos y de la obra útil realizada, y siguiendo lo establecido en el capítulo IV del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo 4. Ejecución del Planeamiento.

Sección 1ª. Disposiciones comunes.

Artº. 27.- Administración actuante:

1. La ejecución de estas N.S. y de los planes parciales o especiales que para su desarrollo se aprueben, se llevará a término por el Ayuntamiento.
2. Las actuaciones, obras y servicios que hayan de llevar a cabo otros órganos de la Administración pública, dentro de las esferas de su competencia específica, a fin de dotar al territorio de alguno de los sistemas generales o de sus elementos de equipamiento comunitarios, son operaciones de ejecución de las mencionadas N.S., o de aquellas que en desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

Artº. 28.- Concesiones para equipamientos:

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que el Ayuntamiento o la Administración hayan adquirido por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluida la cesión obligatoria y gratuita por parte de los propietarios del suelo, la Administración titular o el Ayuntamiento podrán otorgar una concesión para que el susodicho suelo sea destinado al equipamiento previsto en las N.S. Esta concesión no podrá tener en ningún caso una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.
2. En todo caso, la concesión se llevará a cabo solo cuando el Ayuntamiento o la Administración pública no puedan hacerse cargo, por motivos fundados y razonables, de su ejecución o gestión.
3. La concesión se otorgará por concurso y será requisito previo para ofrecer la concesión, la redacción y exposición al público de una Memoria justificativa de su no asunción y gestión por parte de la Administración pública o el Ayuntamiento, así como la fijación del plazo de duración de la misma. La exposición se efectuará de una manera clara y precisa a fin de garantizar la comprensión del público.

Sección 2ª. Ejecución en el suelo urbano.

Artº. 29.- Sistema de Actuación:

Para la ejecución de estas N.S. en suelo urbano mediante unidades de actuación, se considera sistema preferente el de Compensación, establecido en los artículos 126 y siguientes de la Ley

del Suelo y 157 y siguientes del R. G.U., sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en el art. 119.2 de la Ley del Suelo.

Artº. 30.- División poligonal:

1. Para la ejecución del planeamiento se delimitarán las unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo provisto en los artículos 36 y siguientes del R.G.U.
2. Lo que dispone el párrafo anterior, no impide que el Ayuntamiento pueda realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, sin la delimitación de un polígono, cuando estas actuaciones estén previstas en estas N.S. o en un Estudio de Detalle, y cuando no se requiera la distribución de las cargas de la urbanización entre los propietarios del sector.
3. También podrá el Ayuntamiento delimitar un polígono limitado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un sector o de una zona, o de un ámbito territorial determinado, resulten especialmente beneficiados por este sistema general, se impondrán contribuciones especiales.

Artº. 31.- Contenido de la propiedad en suelo urbano:

Los propietarios de terrenos de estos tipos de suelo, estarán obligados a las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de zonas verdes, espacios libres, centros de Enseñanza General Básica y viales, establecidas como mínimas en cada uno de los sectores, de acuerdo con lo previsto en el art. 83.3.1 de la Ley del Suelo.
b) Costear los costes de urbanización que, de acuerdo con lo previsto en el art. 122 de la Ley del Suelo, supondría el importe de las obras previstas en los Planes, las indemnizaciones procedentes para el derribo de construcciones y destrucciones de obras e instalaciones exigidas para la ejecución de los planes. A estos efectos se considerarán gastos de indemnización derivados de derribo de construcciones, los previstos en la Ley de Expropiación Forzosa, y todos aquellos derivados del nuevo alojamiento de los habitantes del sector y de todas las situaciones de transitoriedad que se produzcan.
c) Costear los gastos de los proyectos de urbanización y las reparcelaciones.
d) Edificar los solares dentro de los plazos previstos en la vigente Ley del Suelo.

Artº. 32.- Transmisiones del suelo de cesión obligatoria en el sistema de cooperación:

1. Cuando las N.S. se ejecutaran mediante el sistema de cooperación, la transmisión de terrenos de cesión obligatoria gratuita, se producirá con la aprobación del Proyecto de reparcelación.

2. Si la reparcelación fuese innecesaria y si la distribución de los beneficios y de los gastos resultase ya suficientemente equitativa, la transmisión será efectiva desde la publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.
3. El Ayuntamiento procederá a extender actas administrativas en que, con referencia a las N.S. y por lo que se refiere al proyecto, se delimitará el suelo cedido.
4. Cuando sobre el suelo de cesión gratuita hubiese edificaciones, instalaciones y ocupaciones, se aplicará lo que se establece en la Ley del Suelo y en el R.G.U.

Sección 3ª. Ejecución de las zonas aptas para urbanizar.

Artº. 33.- Sistemas de actuación.

1. Sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en el art. 119.2 de la Ley del Suelo, para la ejecución de las N.S. en las áreas aptas para urbanizar, se considera como sistema preferente el de compensación, establecido en los artículos 126 y siguientes de la Ley del Suelo y 157 y siguientes del R.G.U. y art. 9 Ley 4/1.984 C.A.M.
2. Los propietarios se constituirán en Juntas de compensación, a menos que los terrenos sean de un solo propietario y tendrán carácter de Entidades urbanísticas colaboradoras, según el art. 24 del R.G. U. En cualquier caso, deberá redactarse Proyecto de Compensación.

Artº. 34.- División poligonal:

1. La delimitación del polígono para la ejecución del planeamiento en las áreas aptas para urbanizar se hará en el Plan Parcial y comprenderá como mínimo, una unidad de actuación.
2. El ámbito territorial del Plan Parcial podrá coincidir con un polígono o incluir algunos de ellos.
3. Los polígonos tendrán la superficie necesaria para que puedan hacerse efectivas las cesiones obligatorias y su distribución equitativa entre los propietarios de los polígonos y, en consecuencia, en la Memoria que acompaña al Plan Parcial, además de justificarse la elección de la división poligonal y lo previsto en el art. 117.2 de la Ley del Suelo, se argumentará como se consiguen estas finalidades.
4. A fin de conseguir el cumplimiento de la distribución de cargas y beneficios, objetivo de la división poligonal, los polígonos podrán ser continuos o discontinuos, siempre que incluyan una unidad de actuación.

Artº. 35.- Contenido de la propiedad en las áreas aptas para urbanizar.

Los propietarios de los terrenos en este tipo de suelo, están sujetos a las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de los terrenos que se destinen con carácter permanente, a viales, espacios públicos, zonas deportivas públicas y de esparcimiento y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el sector, de acuerdo con el contenido del art. 84.2 a) de la Ley del Suelo.
b) Ceder, obligatoria y gratuitamente, el 10% del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial.
   Esta aportación obligatoria se materializará en suelo, que se pondrá a disposición del Ayuntamiento. La transmisión de este suelo se realizará se la manera que se establece en estas Normas para las demás cesiones gratuitas según el sistema de actuación escogido.
c) Sufragar los costes de urbanización de la forma prevista en el art. 122 de la Ley del Suelo.
d) Costear los planes parciales y proyectos de urbanización y reparcelación.
e) Edificar los solares dentro de los plazos previstos en el propio Plan Parcial.

Artº. 36.- Cesión de los suelos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización en el sistema de compensación:

1. La transmisión al Municipio del suelo de cesión gratuita y la obligatoria destinada a sistemas de equipamientos en los límites establecidos en estas Normas, se producirá en el supuesto de sistema de compensación, cuando se apruebe el Proyecto de Compensación, de acuerdo con los términos establecidos en el art. 179 del R.G.U.
2. La cesión de las obras de urbanización, según establece el art. 180 del R.G.U., así como de las instalaciones y dotaciones cuyas construcciones estuviesen previstas en el Plan de Ordenación y proyecto de urbanización aplicables, se efectuará por la Junta de Compensación a favor del Ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contados desde la recepción definitiva por la Junta.
3. La cesión de las obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este art., serán formalizadas en Actas que suscribirán el Ayuntamiento y la Junta de Compensación.

Sección 4ª. Actuaciones del suelo no urbanizable.

Artº. 37.- Actuaciones en suelo no urbanizable en cuanto a parcelaciones:

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, estarán sujetos a las limitaciones que establecen los artículos 85, 94 y 96 de la Ley del Suelo.
2. Asimismo deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 14 de la Ley 4/84 de la C.A.M. cuyos extremos son los siguientes:

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en la presente Ley y demás disposiciones aplicables.
2. Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente.
3. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones rústicas que infrinjan lo dispuesto en los apartados anteriores.
4. Solo podrán autorizarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo según la legislación agraria, cuando así lo permita un instrumento de planeamiento referido al medio físico. Autorizada la parcelación de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados anteriores, por el peticionario deberá solicitarse la correspondiente licencia de parcelación.

Artº. 38.- Actuaciones en suelo no urbanizable en cuanto a construcciones:

Regirá lo dispuesto lo dispuesto en el art. 85 L.S. en los extremos que no han sido modificados por la Ley 4/1.984 C.A.M., en su artículo 15, cuyo tenor, de obligado cumplimiento, es el siguiente:

1. En suelo no urbanizable no se podrán autorizar la ejecución de obras ni instalaciones u otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o pecuarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria. Dichas construcciones deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente.
2. Excepcionalmente, se podrá autorizar por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarios para las explotaciones agrícolas y queden vinculados a las mismas, siempre que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. (ver artículo 135 de estas Normas Subsidiarias).
3. Siempre que un Plan de Ordenación del Medio Físico lo permita, se podrá autorizar por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, la realización de explotaciones comunitarias.

4. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo.
5. Las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo, para ser autorizadas deberán, en cualquier caso, vincularse a fincas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o en unidades superiores a aquella, cuando se establezcan como parcelas mínimas en el correspondiente Plan o Normas Urbanísticas.
6. Los Notarios y Registradores de la propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
7. Las construcciones a que se refieren los números anteriores estarán sujetas a la obtención de la licencia municipal.
8. Cuando el informe a que se refiere el presente artículo, así como el apartado 2 del artículo 14, sea desfavorable, y no así el informe de la Comisión se elevarán ambos al Consejo de Gobierno para su resolución definitiva.

Lo dispuesto en este artículo es aplicable a todo el suelo no urbanizable sin perjuicio de las limitaciones específicas que además se establecen por estas N.S. para el suelo no urbanizable especialmente protegido.

Capítulo 5. Vigilancia de las Normas Subsidiarias.

Artº. 39.- Vigilancia de la N.S.:

La vigilancia de las N.S., tenderá tanto a su defensa para el mantenimiento del orden urbanístico, con la aplicación de sanciones en los casos de infracción, como a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que se persiguen con el propósito de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias nuevas o por el tratamiento de las que se estima en un principio.

Artº. 40.- Vigilancia defensiva:

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento del planeamiento, ejerciendo las potestades que le incumben. Se adoptarán como medidas defensivas de las N.S. la suspensión de las obras o de los actos, la invalidez de los actos contra las N.S., la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial de los infractores, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21 y siguientes de la Ley 4/1.984 C.A.M.

Especialmente corresponderá al Alcalde la inspección de las parcelas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Las infracciones urbanísticas originadas por la vulneración de las presentes Ordenanzas, llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Artº. 41. Infracciones Urbanísticas:

Se considerarán infracciones urbanísticas toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, reglamentos que la desarrollan, Ley 4/1.984 C.A.M. y estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Artº. 42.- Multas:

El Alcalde, el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, podrán imponer multas por infracción urbanística en la cuantía estipulada por la Ley 4/1.984 de la C.A.M.

Capítulo 6. Licencias Urbanísticas.

Artº. 43.- Actos sujetos a previa licencia municipal:

a) Las parcelaciones (tanto urbanísticas como rústicas)
b) Las obras de urbanización.
c) Los movimientos de tierras (vaciado, excavaciones, rebajes, terraplenes y cotas de explotación).
d) Las obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o de reforma, así como las de conservación, reparación o mejora, excepción hecha por lo que se refiere a estas últimas de las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos ni en la distribución interior del edificio.
e) La primera utilización de los edificios y modificación de su uso.
f) Los derribos y demoliciones, totales o parciales.
g) La extracción de áridos.
h) La tala de árboles. (srt. 16.2 Ley 4/84 C.A.M.)
   Las talas y los abatimientos de árboles que constituyen masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque, exista o no planeamiento aprobado con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
i) La modificación de las características físicas del suelo.
j) La colocación de carteles de publicidad o de propaganda visibles.

La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

k) La instalación de redes de servicios o su modificación.
l) La apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales, agrícolas o ganaderos.
m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
n) El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos, o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
p) La instalación o ubicación de casas prefrabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

La sujeción a licencia previa abarca todas las operaciones indicadas en el apartado anterior, realizadas dentro del ámbito territorial de estas N.S., aún y cuando sobre el acto de que se trate sea exigida autorización de otra administración.

Artº. 44.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público:

1. También estarán sujetos a licencia municipal los actos enumerados en el artículo que sean promovidos por órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo y artículo 19.2 y 3 de la Ley 4/1.984 C.A.M.
2. El órgano de la Administración del Estado o la Entidad de Derecho Público que pretenda realizar alguno de los actos enumerados en el artículo anterior, deberá solicitar la licencia municipal en sujeción a las reglas de competencia y a los procedimientos generales en esta materia.

Artº. 45.- Contenido normal de la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las indicaciones siguientes:

a) Nombre y apellidos de los interesados y, además, los de la persona que los represente, cuando la hubiere.
b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la cual se solicita licencia.
c) Las otras circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación, se disponen en los artículos siguientes.
d) Lugar, fecha, firma.
e) Corporación o autoridad a que se dirige.

f) Proyecto de ejecución suscrito por facultativo competente en su caso y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

Artº. 46.- Licencia para obras de demolición:

Cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, será preceptiva la presentación del correspondiente proyecto el cual contendrá la siguiente documentación:

a) Planos necesarios para una correcta definición de la obra que se proyecta demoler.
b) Justificación escrita de las causas que motiven la demolición y destino del solar resultante.
c) Memoria descriptiva de la construcción a demoler con referencia a las soluciones constructivas propias en relación con las tipologías características de la localidad y comarca y su aportación a la calidad ambiental de la localidad y del espacio o espacios donde está situado.
d) Si la edificación a demoler contuviera elementos ornamentales o de otro carácter de interés cultural general (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería, etc.), se acompañará relación detallada de los mismos, indicándose el destino que se la asignará.
e) Si la demolición afectara a elementos complementarios: arbolado, cercas, etc., se seguirán respecto a ellos las mismas prescripciones en cuanto a su referenciación gráfica y justificación de su desaparición o cambio de situación que para la construcción principal.

Artº. 47.- Tramitaciones previas a los proyectos de construcción.

En todos los casos puede hacerse la solicitud de informes sobre régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, de conformidad con el artículo 63 del Texto Refundido de la Ley del Suelo ("cédula urbanística") siendo obligatoria la creación de dicha Cédula por parte del Ayuntamiento para todas las fincas incluidas en el término municipal. Únicamente puede edificarse sobre solares edificables, en las condiciones prescritas por las presentes Normas, de conformidad con el art. 6 del Texto Refundido de la ley del Suelo y en suelo no urbanizable común bajo las condiciones contenidas en las presentes Normas.

Artº. 48.- Petición de Alineaciones:

Cualquier proyecto de edificación antes de su presentación en el Ayuntamiento deberá ir precedido de una petición oficial de alineación de calle o calles, a la que se acompañará un plano de situación de la parcela a escala 1:2000 copia del original y un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala apropiada firmado por el Arquitecto Superior y el Propietario, que se hacen solidariamente responsables ante la Administración Pública de la exactitud de los datos consignados.

Artº. 49.- Presentación de proyectos de edificación o urbanización:

a) Proyectos de nueva planta:
Documentos propios: En la presentación de proyectos deberá figurar, además de los planos normales de planta, alzados, secciones, etc., un plano de situación a escala 1:2.000, copia del plano oficial por triplicado, un plano topográfico del solar debidamente acotado en escala adecuada con la situación exacta en él de las edificaciones existentes, si las hubiere, de las que se proyecten y de la alineación establecida por el Ayuntamiento y una sección o secciones donde puedan apreciarse debidamente los criterios de rasantes aplicados para el cumplimiento de las normas de altura y volumen.
En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse junto con el proyecto de construcción, proyecto de urbanización de los espacios libres interiores.
Cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, deberá presentarse escritura de propiedad, con copia simple autorizada con Nota de la Escritura de Propiedad de los terrenos.
Visado del proyecto por la Delegación del Colegio Oficial de Arquitectos. Esta exigencia se extiende a los croquis, anteproyectos y estudios de detalle. Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.
Compromisos y encargo de Dirección de obra, con datos del Arquitecto Superior y Aparejador, que deberán hacerse cargo de la Dirección facultativa de la obra.
Justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiental que puede afectar, en función de la composición y diseño adoptados, así como de las formas de empleo, clases, color y textura de los materiales que se utilicen.

b) Proyectos de reforma y ampliaciones:
Esta Norma se refiere a las obras de reforma o ampliación que afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de los edificios.
Documentos: Deberán sujetarse a las mismas exigencias de los proyectos de nueva planta, señalados en la norma anterior, incluso en lo referente a la petición oficial de alineación, excepto en aquellos casos de escasa importancia a juicio del Técnico Municipal.
En los planos deberá expresarse con claridad las zonas que son objeto de reforma o ampliación y estado de los edificios anteriormente a la misma.
Intervención Técnica: Deberá expresarse en cada caso el grado de intervención técnica que acompaña a la obra y que, en caso de duda será determinado por el Técnico Municipal.

Artº. 50.- Obras Menores:

Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones o en el caso de ampliaciones o decoraciones externas de poca importancia.

Documentación: No precisa proyecto propiamente dicho. Sin embargo, deberán expresarse con absoluta claridad el alcance y la cuantía de la obra.

Intervención Técnica: No precisa intervención técnica, en general, de Arquitecto y aparejador. En algunos casos podrá exigirse a juicio de los Técnicos Municipales.

Artº. 51.- Normas de tramitación abreviada:

Las solicitudes de licencia de obras de escasa importancia o especiales características, podrán ser objeto de tramitación abreviada.

Estas solicitudes requerirán únicamente el informe de la oficia municipal de Arquitectura siendo competencia de la Alcaldía el otorgamiento de licencia.

Las solicitudes que pueden ser objeto de una tramitación se presentarán con la intervención técnica que precisen y en consonancia con la legislación vigente.

El Técnico Municipal determinará la documentación e intervención técnica que sea necesaria.

Art. 52.- Documentación complementaria:

a) La Administración podrá recabar en cualquiera de los casos anteriores la información complementaria que estimara necesaria para una mejor definición de los aspectos contenidos en ellos.
b) Los propietarios facilitarán el acceso al interior de las construcciones, si se estimara necesario aclarar los extremos contenidos en la documentación del proyecto, a los miembros técnicos.

Artº. 53.- Licencias de parcelación (urbanística):

1. Además de lo previsto en el artículo anterior, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresará:
   a) Referencia al Plan que establece las condiciones de la parcelación, y
   b) Características de la parcelación pretendida, con expresión de las superficies de las parcelaciones y su localización.
2. El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los documentos siguientes:
   a) Memoria en que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas siguientes.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiere la parcelación.
c) Plano de situación a escala no inferior a 1/2000 o, excepcionalmente, a una más reducida, si las medidas de los dibujos lo exigen.
d) Plano de información de la misma escala.
e) Plano de parcelación a escala 1/100 o 1/200.

Artº. 54.- Planos de situación:

1. Los Planos de situación que se presenten para solicitar licencias de parcelación, obras mayores de edificación, obras de vaciado, excavación o rebaje, derribos o demoliciones, modificación de las características físicas del suelo u extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan Parcial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación y obra.
2. Cuando se trate de licencia y exista aprobado un Estudio de Detalle, será preciso cumplir también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artº. 55.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias:

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias deberá ajustarse a lo previsto en la legislación de Régimen Local.
2. Los actos de otorgamiento de licencias, además de ser notificados al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento, se expondrán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, indicando los siguientes datos:
   a) Nombre y domicilio del peticionario de la Licencia:
   b) Situación de la finca.
   c) Índole de la operación, obra o instalación autorizada, con indicación, cuando se trate de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie y otras que se estimen procedentes).
   d) Recurso procedente con mención del órgano ante el cual se deberá presentar y plazo para interponerlo.

Artº. 56.- Contenido de las licencias:

1. Todo lo que se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y de uso, cuando corresponda, todo lo que se dispone respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra índole, deberá considerarse incluido en el contenido del acta de otorgamiento de licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido implícito, que es el que se define en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y de usos.

2. Las vulneraciones de estas Normas no se podrán justificar por el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración que concede la licencia en solicitud de información, la cual deberá ser facilitada en el plazo de 15 días.

Artº. 57.- Condiciones del otorgamiento:

1. Las licencias serán otorgadas con sujeción a que disponen estas Normas por lo que hace referencia a la clase de suelo y a su destino, a las condiciones de aprovechamiento y uso que se prevean.
2. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hayan entregado a la Administración no se podrá otorgar la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terreno y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo que prevé el art. **8** de la Ley del Suelo.

Artº. 58.- Licencia condicionada a completar la urbanización:

1. Para otorgar la licencia de edificación es necesario que la parcelación reúna: todos los elementos de urbanización definidos en estas Normas, sin perjuicio de lo que prevé el art. 83 de la Ley del Suelo.
2. No obstante, se otorgará la licencia, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, cuando se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización, en un plazo que no exceda de los tres meses del término de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico o fondos públicos, depositados en la corporación local, aval bancario o hipoteca. La garantía será la cantidad inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante y, a estos efectos, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos puntos.
   Mientras la garantía no sea constituida y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada. Todo ello sin perjuicio de los demás extremos exigibles en los artículos 39 y siguientes del R.G.U.

Artº. 59.- Edificación en las áreas aptas para urbanizar:

1. En las áreas aptas para urbanizar, no podrán otorgarse licencias de edificación mientras no se aprueben los correspondientes planes parciales y no se haya ejecutado la urbanización y la Administración actuante no haya recibido los terrenos de cesión gratuita obligatoria y las obras de urbanización, en el caso de que la ejecución del Plan Parcial se haya realizado por el sistema de compensación.
2. Cuando el sistema de actuación sea de cooperación o de expropiación, las licencias de edificación no se podrán otorgar hasta que haya sido ultimada la urbanización.

3. Mientras no se aprueben los correspondientes planes parciales, será de aplicación lo que dispone el art. Siguiente para el suelo no urbanizable, según prevé el art. 93.1.a) del R.P.U.

Artº. 60.- Autorización y licencias en suelo no urbanizable:

1. Autorización para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.
   En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, el otorgamiento de licencias se hará de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 44.2 del R.G.U. y en consecuencia, el procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se tengan que emplazar en el medio rural, será el siguiente:
   A) Petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciendo constar los siguientes términos:
      a) Nombre y apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo pida.
      b) Emplazamiento y extensión de la finca que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.
      c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
      d) Justificación correspondiente de la utilización pública o interés social y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
   B) El Ayuntamiento informará la petición y levantará el expediente ante la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid. Este hecho se anunciará en el Tablón de anuncios municipal, dando cuenta de los plazos y trámite que se deberá seguir.
   C) El órgano competente someterá el expediente a información pública por un plazo de 15 días. Al mismo tiempo, remitirá una copia al Ayuntamiento, para que exponga al público simultáneamente este hecho.
   D) Transcurrido el mencionado plazo, el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Madrid, adoptará la resolución definitiva. En la resolución se tendrá que valorar la utilidad pública o el interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no estén atribuidos por razones de su propia legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
   La licencia municipal, una vez autorizada la construcción, es preceptivo obtenerla.
2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se solicitará la licencia directamente al Ayuntamiento al cual, la otorgará, en su caso, sin perjuicio de la obtención de otras autorizaciones que fuesen pertinentes.

3. Instalaciones, obras y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o pecuarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria. (Ver artículo 38, puntos 1, 5, 7, y 8 de estas N.S.).
4. Construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, necesarios y vinculados a las explotaciones agrarias. (Ver artículo 38, puntos 2 y art. 13 de estas N.S.).

Artº. 61.- Denegación de licencias motivadas por la protección del medio ambiente:

1. El Ayuntamiento denegará la licencia de edificación, instalación o uso, cuando las características de la actividad que se quiere llevar a cabo, la disposición de la edificación o sus instalaciones, sus efectos sobre el entorno, generen consecuencias molestas para el medio ambiente, tales como la contaminación atmosférica, perturbaciones sonoras o vibraciones, riesgo de explosión o de incendio, riesgos mecánicos o similares, alteración de la perspectiva o ruptura de la armonía paisajística o arquitectónica.
2. Por otra parte, se tendrá en cuanta lo que prevé el art. 73 de la Ley del Suelo para la protección de las edificaciones que se hayan de construir en paisajes abiertos y naturales, en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos y en los alrededores de las vías y caminos de trayecto pintoresco, de forma que la situación, masa, altura de los edificios, muros, cerramientos, o la instalación de otros elementos no limite el campo visual para poder contemplar los paisajes naturales o no rompan la armonía o desfiguren la perspectiva.
3. La colocación de carteles y demás medios de propaganda visibles desde la vía pública, requerirán licencia municipal, de acuerdo con los artículos 58.1, y 178 de la Ley del Suelo y 16.3 de la Ley 4/1.984 C.A.M., sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas.

   La publicidad en los tramos de carreteras que atraviesen núcleos urbanos, se regularán por lo dispuesto en la Orden de 8 de febrero de 1.965.

   En los demás supuestos la intervención municipal se ajustará a lo previsto en el art. 9 del reglamento de servicios de las Corporaciones Locales, con cumplimiento del Decreto 917/1.967.

   Se recabará informe del órgano competente en materia turística. El informe favorable al otorgamiento de autorizaciones de los órganos estatales con competencia en la materia, lo es sin perjuicio de la competencia municipal por razones urbanísticas.

   No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde o la Corporación Municipal podrán acordar la retirada de los carteles y demás medios de propaganda o publicidad que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad o propaganda tengan licencia municipal, solo se podrá ordenar su retirada una vez revocada la licencia municipal.

Artº. 62.- Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Cualquier intervención o actuación sobre el territorio de carácter provisional deberá ajustarse al contenido de estas N.S. tal como establecen los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

Artº. 63.- Silencio Administrativo:

En ningún caso se entenderá adquirida la licencia por silencio administrativo si el contenido de la misma estuviera en contra de las disposiciones de le Lay del Suelo, sus Reglamentos o las presentes Ordenanzas.

Artº. 64.- Validez de las obras:

LA concesión de licencia no presupone en ningún caso la validez de la obras realizada, salvo que la misma se ejecute con estricta sujeción a la documentación sometida a licencia.

Artº. 65.- Caducidad de la licencia:

Deberá respetarse lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 4/1.984 C.A.M. cuyo testo dice:

1. Las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquellas, por una sola vez y por otros seis meses.
2. Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

Artº. 66.- Licencia de primera ocupación:

Deberá respetarse lo dispuesto en el artículo 18 y Disposición Transitoria 2ª de la Ley 4/1.984 C.A.M. cuyos textos dicen:

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, exigirán para la contratación de los respectivos servicios la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales a que se refieren los artículos 178.1 de la Ley del Suelo y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. El incumplimiento de esta exigencia por parte de la empresa suministradora dará lugar a que por la Administración se imponga una multa, del tanto al quíntuplo del importe de la acometida, sin perjuicio de otras sanciones que resultaren procedentes.
   A los efectos del artículo 18.1 de la presente Ley y durante los tres años siguientes a la entrega en vigor de la misma, la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones a que se refieren los artículos 178.1 de la Ley del Suelo y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística podrá ser suplida por la correspondiente licencia de obras y cédula de habitabilidad si se tratase de viviendas, en aquellos municipios en los que no se hubiera acordado el sometimiento a previa licencia, la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

Capítulo 7. Definiciones.

Artº. 67.- Definiciones:

A los fines previstos en las presentes Normas reguladoras, los conceptos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

SUELO URBANO: Es aquel comprendido dentro de la poligonal definida en los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento por cumplir con las condiciones exigidas por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.

SUELO APTO PARA URBANIZAR: Es aquel comprendido dentro de la poligonal definida en los planos correspondientes de estas N.S. y de acuerdo con las condiciones exigidas por la Ley del Suelo y sus reglamentos.

SUELO NO URBANIZABLE: En los diferentes niveles de protección que recogen las Normas, está constituido por los terrenos no incluidos en los tipos anteriores.

PARCELA: Terreno apto o no para la edificación.

SOLAR: Superficie de suelo urbano apta para la edificación, por reunir los requisitos exigidos por la Ley y por las presentes Normas.

ALINEACIÓN OFICIAL: Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares, definido en los planos.

OCUPACIÓN EN PLANTA: Superficie del solar ocupada por la edificación.

OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SOLAR: Porcentaje máximo ocupado en planta por al edificación.

EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL BRUTA: Relación entre la superficie construida y la superficie de un sector de planeamiento.

EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL NETA: Relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela (en metros cuadrados/metros cuadrados). no se incluye en el cómputo la superficie de los viales.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Se considerará como tal la cerrada por los muros o cerramientos que definan el perímetro de la construcción incluidos estos.

PATIO: Es el espacio libre de edificación en el interior de una parcela.

ALINEACIÓN DE FACHADA: Límite a partir del cual pueden levantarse las edificaciones.

RETRANQUEO: Distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán según el caso, elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Distancia comprendida entre la rasante y la intersección del plano vertical de fachada con el plano cubierta.

ALTURA LIBRE: Distancia entre las caras superior e inferior respectivamente de los forjados continuos.

ALTURA DE PLANTA BAJA: Distancia comprendida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta primera.

SEMISÓTANO: Será toda planta de edificación cuyo forjado superior no sobresale más de un metro en todos los puntos del terreno en contacto con la edificación.

SÓTANO: Toda planta de edificación cuya cara inferior del forjado se encuentra por debajo de la rasante de calle.

CUERPOS VOLADOS: Son los cuerpos de edificación que pueden salir de la alineación marcada, según las presentes Ordenanzas.

Ejemplo: Balcón.

ALEROS: Cuerpo o borde inferior del tejado o cubierta que sobresale del muro.

RASANTE: Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y REGLAMENTACIÓN DETALLADA SEGÚN EL TIPO DE SUELO

Capítulo 1. Disposiciones comunes.

Artº. 68.- Clasificación del Suelo:

1. A efectos de aplicación de estas N.S. el suelo del término municipal, se clasifica en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.
2. La conservación de suelo apto para urbanizar y en suelo urbano se operará mediante ejecución del Plan Parcial correspondiente, a medida que todos los elementos de urbanización que se exigen, vayan realizándose.
3. El Ayuntamiento mantendrá actualizado un plano referente a la clasificación del suelo a medida que se vayan cumpliendo los presupuestos del apartado anterior.
4. En tanto estas N.S. estén vigentes, queda prohibida la conversión de suelo no urbanizable en suelo urbanizable. Cuando esta conversión se considere necesaria, solo podrá hacerse a través del mecanismo revisorio previsto en el art. 4 de estas Normas.

Artº. 69.- Determinación del destino del suelo según su clasificación:

1. En el suelo urbano, las N.S. definen la ordenación física de manera detallada, tal como prevé la Ley del Suelo, a través de la delimitación del suelo, según destino:
   a) Espacios no edificables de dominio y uso público, que incluyen la red viaria y los espacios verdes destinados a equipamiento al aire libre.
      a 1) Suelo no edificable de dominio y uso público, de uso preferentemente de tráfico rodado.
      a 2) Suelo no edificable de dominio y uso público, de uso preferentemente peatonal (contenedor de equipamientos).
      El proyecto de urbanización deberá redactarse de tal forma que sea claro que la preferencia en este suelo es para el peatón, de tal manera que no se admita la circulación rodada a velocidades superiores a 20 Km/h. y que esto se corrija mediante obstáculos físicos o móviles.
      En estas zonas se ubicarán los equipamientos al aire libre, en el sentido de que las calles y los ensanchamientos de éstas sirvan como tales en los momentos que se necesite, mediante la oportuna colocación de obstáculos al tráfico rodado, sin que por ello no sea admisible el que el Ayuntamiento marque un espacio para uso exclusivamente dotacional.
   b) Espacios de dominio y uso público edificables destinados a equipamiento social. Educativo y deportivo.

c) Suelos privados edificables.
d) Suelos privados no edificables.

2. En el suelo apto para urbanizar las N.S. determinan los polígonos, que se tienen que desarrollar en un Plan Parcial, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de los niveles de intensidad de edificación.
3. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, y que se enumeren en estas Normas.

Artº. 70.- Zonas:

1. A fin y efecto de orientar los procesos de urbanización y edificación, las N.S. califican el suelo urbano en Zonas. Se entiende por "zona" la extensión de suelo continua o discontinua sometida a un régimen urbanístico uniforme.
   En el cuadro siguiente se establecen los usos dominantes, tolerados y prohibidos en cada una de las zonas en que se divide el suelo y que aparecen en el Plan de Ordenación.
   Los usos globales en el suelo apto para urbanizar se definen en las Normas particulares para este tipo de suelo.

Capítulo 2. Condiciones generales de uso.

Artº. 71.- A efectos de estas Ordenanzas se consideran los siguientes usos y tipologías:

R. Residencial	- Uni o plurifamialiar entre medianeras - Unifamialiar aislada o pareada - Unifamiliar en serie
I.Industrial y Almacenes	- Taller artesanal - Almacenes e industria no molesta - Industria molesta o peligrosa
A.G. Agropecuario	- Establos - Otros (pajares, almacén agrícola)

	- Comercio y servicios administrativos
	- Hostelería
	- Educativo
D.Equipamento	- Social, cultural y recreativo
	- Religioso
	- Asistencial sanitario
	-Espacio libre de uso público
Espacios Libres	- Espacio libre privado
	-Red viaria

USOS Y TIPOLOGIAS	ZONAS	CU2-CU3 CASCO URBANO	VPO ENSAN-CHE	E 1 ENSAN-CHE	E2-E3 ENSAN-CHE	UC URBANIZA-CIONES CONSOLI-DADAS (2)	D EQUIPAM. SOCIO-CUL-TURAL, EDUCA. y DEP	VP VERDE PÚBLICO	ZI ZONA INDUSTRIAL
RESIDENCIAL	Uni o plurifam. entre medianeras	D	P	P	P	P	P	P	P
	Unifamiliar aislada o pareada	T	T	T	D	D	P	P	P
	Unifamiliar en serie	T	D	D	P	T	P	P	P
	Plurifamiliar aislada	P	P	P	P	T	P	P	P
INDUSTRIAL Y ALMACENES	Talleres Artesanos	T	P	T	P	P	P	P	D
	Almacenes e Industrias no molestas	T	P	P	P	P	P	P	T
	Industrias molestas	P	P	P	P	P	P	P	D
AGROPECUARIO	Establos	T	P	T	P	P	P	P	P
	Almacenes Agrícolas, etc.	T	P	T	P	P	P	P	P
ESPECIAL	Comercio y servicios administrativos	T	T	T	T	T	T	P	P
	Hostelería	T	P	T	T	T	P	P	P
	Educativo	T	P	T	T	T	D	P	P
	Deportivo	T	P	T	T	T	D	T(1)	P
	Social, cultural y recreativo	T	P	T	T	T	D	T(1)	P
	Religioso	T	P	T	T	T	T	P	P
	Asistencial sanitario	T	P	T	T	T	T	P	P

D – dominante T – tolerado P - prohibido

(1) Se toleran solo las instalaciones de carácter abierto
(2) Estas urbanizaciones se regirán en general por los usos permitidos en los Planes Parciales ya aprobados.

Artº. 72.- Usos en planta baja:

Los usos de espectáculos públicos deportivos, almacenes y garajes se realizarán en planta baja de la edificación o en edificios totalmente destinados a este uso.

Artº. 73.- Usos en sótano:

En sótano o semisótano no se permitirán viviendas, oficinas públicas o privadas. Los demás usos se permitirán si van unidos a la planta baja.

Artº. 74.- Usos en plantas abuhardilladas:

En las plantas abuhardilladas bajo cubierta se tolerará el uso de viviendas se van unidas a la última planta, a excepción de los edificios de 3 alturas, en cuyo caso, estas plantas abuhardilladas no serán habitables.

Este artículo es válido solamente para la zona de casco urbano.

Capítulo 3. Condiciones higiénicas.

Artº. 75.- Vivienda Exterior:

Solamente se permitirán viviendas exteriores, entendiéndose por éstas aquellas que tengan al menos dos habitaciones (cuarto de estar, dormitorio o comedor) con hueco a fachada.

También será considerada vivienda exterior la que tenga igual número de huecos a un patio, cuyos lados sean mayores a la altura de las edificaciones que den al mismo, y en ningún caso menos de 5 metros.

Artº. 76.- Cerramientos:

El espesor asimismo de los cerramientos de los edificios destinados a vivienda será de un pie en fachada a vías públicas o espacios abiertos equiparables y de medio pie en patios interiores y medianerías cumpliendo en todo caso con el Decreto de Presidencia de Gobierno relativo a ahorro de Energía.

Artº. 77.- Salubridad e higiene:

Son de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que están reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente condiciones mínimas de habitabilidad (Orden Ministerial de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944).

Capítulo 4. Condiciones de edificabilidad en el suelo urbano.

Art. 78.- Disposiciones generales.

El suelo clasificado como urbano en las presentes Normas no podrá ser edificado si no cumple lo dispuesto en el art. 81, 82 y 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y artículos 91 y 92 del Reglamento de Planemaiento.

a) Obtener la calificación de solares, es decir contar con los servicios de abastecimiento, evacuación, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras, en vía que la parcela de frente. Teniendo estos servicios características adecuadas, para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
b) Estar comprendidos dentro de, superficies edificables, es decir no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes o cualquiera otra que este proyecto, especifique como no susceptible de edificación privada.
c) Permitir la construcción de una vivienda exterior.
d) Cumplir con las condiciones de parcela mínima en aquellas zonas en las que exista esta determinación.

Artº. 79.- Estudio de Detalle:

Además de los requisitos anteriores, el Ayuntamiento podrá imponer como condición previa a la concesión de licencias de edificación la elaboración de Estudio de Detalle en todos los casos que estime conveniente.

Artº. 80.- Zonas:

Con objeto de regular la edificación y uso del suelo de acuerdo con el destino y carácter de los terrenos se establece la siguiente división de zonas:

- Casco Urbano (CU-2, dos alturas y CU-3 tres alturas.
- Residencial en ensanche (con cuatro tipos: VPO, El E2 y E3).
- Zonas Industriales (ZI-1).
- Urbanizaciones consolidadas.
- Equipamientos.

Artº. 80bis.- Afecciones:

En todas las carreteras se respetarán las limitaciones establecidas en la Ley de Carreteras y demás disposiciones concordantes, y en particular, la línea de edificación.

En las calles San Sebastián, Carretera del Santo, Calvo Sotelo y José Antonio, las alineaciones serán definidas por el Ayuntamiento y los retranqueos serán los que se marcan en las propias Normas Subsidiarias según la tipología que le corresponda.

Sección 1. Casco Urbano.

Artº. 81.- Condiciones de las viviendas:

Todas las viviendas serán exteriores de a cuerdo con el art. 75 de estas Normas.

Artº. 82.- Superficie edificable:

La superficie máxima edificable será el 60% de la superficie del solar. Se exceptúan las parcelas existentes hasta la fecha de aprobación de estas Normas y que sean menores o iguales a 150 m2, en cuyo caso la superficie máxima edificable será libre. La parte de solar no ocupada por la edificación se destinará a espacio libre de uso privado.

En el supuesto de que la planta baja se dedique a local comercial, se podrá ocupar el 100%.

Si en algún patio abierto a la calle aparecen recodos a consecuencia de la forma de los límites del solar, para que los paramentos puedan tener consideración de fachada, tendrá que poderse inscribir, en estos recodos, el círculo de 5 metros de diámetro, indicado para los patios interiores.

Artº. 83.- Solares inedificables:

1. Ningún solar resultante de una demolición o ruina de una edificación existente en la fecha de aprobación de las presentes Normas, tendrá la consideración de solar inedificable aun cuando no reúna las dimensiones mínimas, a excepción de aquellos solares que resulten de una demolición o ruina de una edificación que quede fuera de ordenación como consecuencia de las nuevas alineaciones que definen estas N.S.
   En caso de que el edificio demolido hubiera tenido el uso de vivienda y por las condiciones de solar resultante fuera posible el mantenimiento del mismo uso de acuerdo a la legislación vigente en materia de habitabilidad, podrá autorizarse nueva edificación para uso de vivienda. En cualquier caso será destinado artesanales o industrias compatibles con la vivienda.
2. Se considerará como no edificable todas aquellas parcelas que no cumplan las anteriores condiciones, por lo que podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.

Artº. 84.- Patio interior:

Se podrá proyectar con fines de iluminación y ventilación, de piezas vivideras, siempre que la dimensión del diámetro del círculo inserto sea igual o superior a 1/3 de altura libre y nunca menor a 3 m.

Artº. 85.- Alineaciones y Tratamiento de medianeras:

1. Según las condiciones de ocupación del solar precisadas en el art. 82, las nuevas edificaciones pueden o no seguir la alineación de la calle. Las dos soluciones son correctas, pero será necesario que todas las paredes vecinas que aparecen a la vista de la calle hacia dentro, tengan tratamiento de fachada.

Artº. 86.- Altura libre:

La altura mínima libre será de 2,5 m. y la máxima de 3 m.

En la planta baja la mínima será de 3 m. y la máxima de 4,5 m.

Artº. 87.- Áticos:

No se autoriza la construcción de áticos retranqueados sobre la altura máxima permitida.

Únicamente se permitirá la realización de aprovechamientos bajo cubierta cuando se trate de edificios de 2 plantas como máximo y siempre que no sobrepase la altura máxima permitida en el art. 88 ni la pendiente máxima de cubierta definida en el art. 89 de estas Normas. Las superficies resultantes bajo cubierta podrán ser habitables si van unidas a la última planta.

Artº. 88.- Altura:

1. La altura máxima será de planta baja, 1 o 2 plantas según la zona del casco urbano que se trate (CU2 y CU3).
2. En el caso de que la calle o el solar tengan mucha pendiente, sin sobrepasar el número de plantas, podrá adoptarse cualquiera de las soluciones siguientes:
   - Romper el caballete de la cubierta para adaptarse a saltos de desnivel del terreno y hacer que para cada salto cumplan las condiciones de altura señaladas en este artículo, o mantener la horizontal a lo largo de todo el caballete sin que la pared de fachada llegue a tener más de 7 o 10 m. de altura, desde el suelo hasta el comienzo del techo en ningún punto.
3. Cuando al edificación tenga fachada a dos calles y la fachada opuesta a la de cota más baja está a más de 3 m. de diferencia, la altura de esta fachada se obtendrá por la proyección horizontal de una medida de 7 o 8 m. según los casos, tomada en el punto medio de la recta que une el suelo de las dos fachadas. En este caso, el único espacio

debajo cubierta habitable podrá tener una fachada vertical con ventanas en el paramento sobre la cota más alta (Fig. 1).

4. Por tanto, en ningún caso, ni con ningún pretexto, se puede superar el número de plantas.

Artº. 89.- Pendiente de cubierta:

La pendiente de cubierta máxima, entendiendo por tal el ángulo que forma con la horizontal en cualquier punto, será de 45 grados.

Artº. 90.- Volumen:

La máxima edificabilidad permitida será la resultante de la aplicación de las correspondientes alturas y porcentajes de ocupación de la parcela.

Artº. 91.- Vuelos:

Solamente serán autorizados fuera de la línea de fachada los siguientes vuelos:

1. Aleros: Su dimensión vendrá dada en relación con el material empleado.
   -En caso de realizarse el alero en manera o elemento cerámico o teja, la dimensión o vuelo será libre con un máximo de 0,60 m.
2. Balcones: La longitud será libre. Deberán separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o superior al vuelo. Su altura mínima desde la rasante del acerado será de 3,60 m. y su suelo respecto de la alineación será no superior a:
   En calles de hasta 5 m. ..... 0,30 m.
   En calles de más de 5 y menos de 8 m. ..... 0,60 m.
   En calles de más de 8 m. ..... 0,80 m.

Artº. 92.- Terrazas:

Como norma general se tenderá a evitar los retranqueos y terrazas entrantes en cualquiera de las plantas salvo que existieran con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas.

Artº. 93.- Condiciones estéticas:

Composición de fachadas, huecos, volúmenes, etc., así como los materiales utilizados y sistemas de construcción deberán mantener el carácter de la zona, según lo dispuesto en el art. 73 del Texto Refundido y el art. 98.2 del Reglamento de Planeamiento, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

No se permiten revestimientos no tradicionales o característicos de la zona. Se prohíbe expresamente el uso del ladrillo visto. Todos los paramentos verticales exteriores deberán ser tratados preferentemente con enfoscados y/o revestimientos de piedra del lugar.

El Ayuntamiento obligará a que las edificaciones mantengan el estilo o composición acorde con la zona donde estén situados, mediante informe.

Artº. 94.- Cuerpos sobre cubierta:

Se exige que todos aquellos cuerpos construidos sobre cubiertas de las edificaciones, tales como castilletes de escalera, depósitos de agua, chimeneas de todo tipo, etc., estén en el sitio menos visible posible desde la calle y sean tratados convenientemente, consiguiendo la máxima integración en la composición del edificio cerca de los que estén situados. Esto presupone la adecuación del diseño.

Artº. 95.- Cubiertas:

Las cubiertas serán de teja roja, no permitiéndose cubriciones de fibrocemento, plástico o chapa en edificios destinados a vivienda.

La inclinación de la cubierta será la tradicional de la zona y nunca superior al 45%.

Artº. 96.- Elementos Ornamentales:

Todo elemento ornamental existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Ordenanzas, como son fuentes, templetes, escudos, pavimentos, cruces, capillas, abrevaderos, etc., que, aun no estando grafiados en los planos, tengan interés histórico, popular, ambiental u otro cualquiera a cuya conservación se obliga al Ayuntamiento, deberán ser respetados.

Artº. 97.- Longitud de fachada:

Cuando la longitud de la fachada sea superior a 15 m. se recurrirá a recursos compositivos en las fachadas para que los módulos resultantes se acomoden a las características y escalas de la edificación tradicional.

Artº. 98.- Huecos:

Los huecos de las fachadas deberán mantener siempre la dimensión de la altura mayor o igual que la dimensión del ancho.

Artº. 99.- Composición:

En cuanto a la composición de las fachadas se tendrá en cuanta el dominio en todo caso del macizo sobre el vano.

Artº. 100.- Medianerías:

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, tales como castilletes de escalera, depósitos de agua, chimeneas de todo tipo, etc., deberán ser

tratados con la misma calidad de materiales y acabados de las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de esta última, de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del edificio. Igualmente tendrán el mismo tratamiento de fachada los testeros que por su especial situación o alturas sean visibles desde exterior. Las medianerías descubiertas no podrán ser tratadas con ladrillos vistos de ningún tipo.

Artº. 101.- Cornisas:

Siempre que sea posible se tenderá a la continuidad de cornisas y cubiertas y no dejar hastiales de cubierta vistos, o al menos resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

Artº. 102.- Tránsito rodado:

Se recomienda una clasificación o limitación del tránsito rodado que ponga en peligro la edificación o deteriore el medio ambiente urbano.

El Ayuntamiento determinará estas limitaciones.

Sección 2, Residencial de ensanche.

Artº. 103.- Tipología de edificación autorizada:

VPO: Viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o en hilera.

E1: Viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o en hilera.

E2: Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

E3: Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

Artº. 104.-Parcela mínima:

VPO: La superficie mínima de parcela será de 225 m2.

E1: La superficie mínima de parcela será de 350 m2. o la superficie registral en el momento de aprobación de las Normas, si es menor.

E2: La superficie mínima de parcela será de 500 m2.

E3: La superficie mínima de parcela será de 640 m2.

No obstante lo dicho anteriormente, se considerará parcela edificable, la parcela registral actual siempre y cuando esté inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias (30 enero 1.986); considerándose esta parcela

registral como parcela mínima. En estos casos se mantendrá el restante condicionamiento urbanístico de la tipología que le corresponda.

Artº. 105.- Superficie edificable:

VPO: La superficie máxima ocupada será del 60% de la parcela.

E1: La superficie máxima ocupada será de 35% de la parcela.

E2: La superficie máxima ocupada será del 30% de la parcela.

E3: La superficie máxima ocupada será del 30% de la parcela.

Artº. 107.- Altura libre.

La altura mínima libre será de 2,5 metros.

Artº. 108.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación medida desde el punto medio de cualquiera de las fachadas, hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta será de 7 metros.

Excepcionalmente, en la zona E2, cuando el destino sea residencial público (hostal, hotel, etc.), se autorizará hasta 10 metros de altura (3 plantas).

Artº. 109.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será la siguiente:

VPO: 0,7 m2/m2

E1: 0,7 m2/m2

E2: 0,6 m2/m2

E3: 0,4 m2/m2

Artº. 110.- Aparcamiento.

Se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda. Podrá ser descubierto y en ese caso se destinará parte de la superficie no edificable de la parcela, pudiéndose adosar al muro medianero.

Artº. 111.- Condiciones estéticas.

La composición de fachadas, huecos, volúmenes, etc. así como los materiales usados y sistema de construcción deberán mantener el carácter de la zona según lo dispuesto en el art. 73 del

Texto Refundido y el art. 98,2 del Reglamento de Planeamiento no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

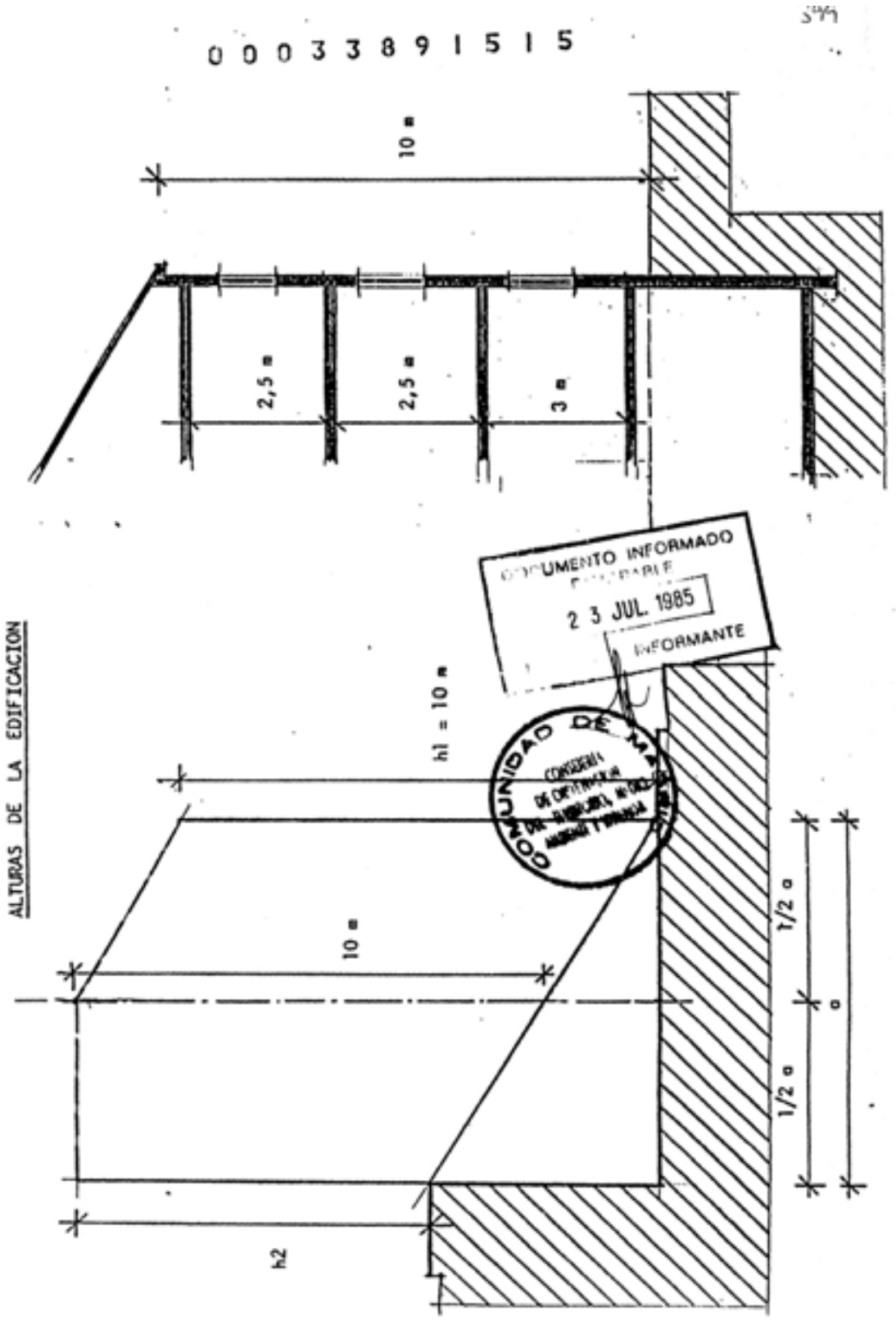
No se permiten revestimientos no tradicionales o característicos de la zona.

Artº. 112.- Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente de teja roja tradicional de la zona. La inclinación de la cubierta será la usual de la zona y nunca superior a 45 grados.

Art. 113.- Longitud de fachada.

Cuando la longitud de la fachada sea superior a 15 m. se recurrirá a recursos compositivos en las fachadas para que los módulos resultantes se acomoden a las características y escalas de la edificación tradicional.


0 0 0 3 3 8 9 1 5 1 5
10 m
2,5 m
2,5 m
3 m
DOCUMENTO INFORMADO
23 JUL. 1985
INFORMANTE
COMUNIDAD DE MA
ALTURAS DE LA EDIFICACION
h1 = 10 m
10 m
1/2 o
o
1/2 o
h2

Sección 2 bis. Industrial de ensanche.

Artº. 103 bis.- Tipología de edificación autorizada:

ZI-1: Talleres artesanos, industrias molestas y no molestas y almacenes.

Artº. 104 bis.- Parcela mínima:

ZI-1: La superficie mínima de parcela será de 900 m2.

Artº. 105 bis.- Superficie edificable:

ZI-1: La superficie máxima ocupada será del 50% de la parcela.

Artº. 106 bis.- Retranqueos:

Zi-1:	Anterior	5 metros
	Posterior	3 metros
	Laterales	3 metros

Artº. 107 bis.- Altura libre:

La altura mínima libre será de 3 metros.

Artº. 108 bis.- Altura de la edificación:

La altura de la edificación media desde el punto medio de cualquiera de las fachadas, hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta será de 8 metros.

Artº. 109 bis.- Edificabilidad máxima:

ZI-1: 0,60 m2/m2.

Artº. 110 bis.- Aparcamiento:

La zona de retranqueo a fachada se utilizará como aparcamiento y jardinería, prohibiéndose exclusivamente en la misma cualquier clase de almacenaje.

Artº. 111 bis.- Condiciones estéticas:

Se prohíben las medianerías al descubierto, debiendo tratarse como fachadas, igualmente se prohíbe el uso del ladrillo visto en fachadas, e igualmente las cubiertas deberán resolverse evitando, si son a dos aguas, que las pendientes se reflejen en fachada.

Las fachadas y cubiertas se resolverán para dar una estética ambientación con el entorno; sus materiales serán de colores terrosos.

Los proyectos deberán especificar claramente los colores y materiales a emplear en fachadas, cubiertas y cerramientos, y estos deberán mantenerse en la construcción del edificio.

El Ayuntamiento podrá establecer a su criterio el mencionado control sobre fachadas y cubiertas.

Sección 3. Urbanizaciones consolidadas:

Artº. 114.- Condiciones de edificabilidad:

Las urbanizaciones consolidadas en el momento de la aprobación de estas Normas, (San Carlos y Cerro Grande) quedan sujetas a sus Ordenanzas particulares en lo referente a parcela mínima, retranqueos, y tipología edificatoria. A partir de la aprobación de estas Normas, las nuevas edificaciones deberán respetar necesariamente las condiciones de altura y edificabilidad que a continuación se detallan.

Artº. 115.- Superficie edificable:

La superficie máxima edificable será del 30 por ciento de la parcela.

Artº. 116.- Altura de la edificación:

LA altura de la edificación medida desde el punto medio de cualquiera de las fachadas, hasta la intersección del plano de fachada con el de cubierta será de 10 mts.

Artº. 117.- Edificabilidad máxima de parcela:

La edificabilidad máxima será de 0,9 m2/m2.

Artº. 118.- Condiciones estéticas:

Serán las definidas en los artículos 111, 112, 113 de estas Normas.

Sección 4. Equipamiento (sociocultural, educativo, deportivo, institucional, religioso, sanitario y de servicio a la población.

Artº. 119.- Condiciones de edificabilidad:

En estas zonas, las tipologías edificatorias, la parcela mínima, el porcentaje máximo de ocupación y los retiros serán los que definan los proyectos de edificación correspondientes.

Artº. 120.- Altura máxima:

La edificabilidad máxima será de 1,4 m2/m2.

Artº. 122.- Condiciones estéticas:

Serán las definidas en el art. 93 de estas Normas.

Capítulo 5. Régimen de suelo apto para urbanizar.

Artº. 123.- Definición:

1. Estas N.S. califican de suelo apto para urbanizar, de acuerdo con lo establecido en los artículos 71 de la Ley del Suelo y 91 b) del Reglamento del Planeamiento del municipio tiene que ser objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de las N.S.
2. El suelo clasificado como apto para urbanizar se divide en polígonos de actuación. Estos polígonos son las unidades mínimas de redacción de Planes Parciales y de reparto de cargas y beneficios a efectos de reparcelación.

En el cuadro adjunto se definen los polígonos, sus usos y los niveles de intensidad de edificación.

Artº. 124.- Estándares a que se condicionan los Planes Parciales:

De acuerdo con el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento, las reservas de suelo para las dotaciones, que se deben prever según lo que menciona el artículo 45 del mismo Reglamento, tienen que cumplir los módulos que se especifican en el Anexo de dotaciones del Reglamento de Planeamiento. La superficie de estas reservas respetará siempre los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e).

Artº. 125.- Cesiones gratuitas en suelo apto para urbanizar:

1. Las cesiones gratuitas obligatorias en suelo apto para urbanizar estarán determinadas en el Plan Parcial y tendrán como mínimo, la siguiente extensión:
   a) el suelo destinado a aparcamiento y red viaria local y su enlace con el sistema general de comunicaciones y aparcamientos.
   b) el suelo destinado a espacios libres.
   c) el suelo destinado a sistemas generales de infraestructuras.
   d) el suelo destinado a centros públicos para impartir la enseñanza, para la práctica deportiva pública y de recreo, y los centros culturales y docentes en la medida que determine el Plan Parcial, así como los demás equipamientos que este mismo Plan Parcial determine.
   e) el diez por ciento del aprovechamiento del sector.

2. Además se tendrá en cuenta lo que dispone el artículo 35 de estas Normas sobre el contenido de la propiedad en el suelo apto para urbanizar.

Artº. 126.- Obras en suelo apto para urbanizar:

1. En el suelo apto para urbanizar no se podrán realizar obras aisladas de urbanización. Para la urbanización de este suelo son indispensables el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.
2. No se otorgarán licencias de edificación mientras la urbanización no esté realizada, aunque la parcela sobre la cual se pretende edificar, cuente con elementos indispensables de urbanización.

Artº. 127.- Desarrollo de las N.S. en suelo apto para urbanizar:

El desarrollo de estas N.S. en el suelo apto para urbanizar se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que contendrán, con sujeción a lo que disponen estas Normas, las determinaciones detalladas siguientes:

a) Reglamentación de los usos, a nivel de ordenanza, en todo lo que sea necesario para completar la regulación contenida en este capítulo.
b) Ajuste, precisión o corrección de la división en zonas en todo lo que sea necesario para completar las determinaciones de estas N.S.
c) División según etapas para la ejecución del planeamiento.
d) Concreción de los espacios libres.
e) Emplazamiento para equipamientos comunitarios, y en general para servicios públicos, culturales, sociales y comunitarios, deportivos o de recreo.
f) Precisiones para la red propia de la zona y su enlace con el sistema general de comunicaciones.

Artº. 128.- Estructura y morfología:

Los planes Parciales deberán contener propuestas volumétricas y análisis de la estructura y morfología resultantes.

TRAMA	ZONA	DEFINICIÓN DE LA ZONA TIPOLOGÍAS PREVISTAS	SUPERFICIE NETA DE LA ZONA. Há. (1)	PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE M^2	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.		OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA. %	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m^2/m^2	RETRANQUEOS		
					Mts.	Nº PLANTA			ANT. Mts.	POSTER. Mts.	LATERAL Mts.
CU 2	CASCO URBANO (2 ALTURAS)	Edificios de viviendas unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras. Edificación contigua.	8,35	150	7	2	Parcelas <= 150 m^2. 100%. (2) Parcelas > 150 m^2. 60% P.B. comercial: 100%	La máxima edificabilidad será la resultante de la aplicación de las correspondientes alturas y porcentajes de ocupación de la parcela	-	-	-
CU 3	CASCO URBANO (3 ALTURAS)	Edificios de viviendas plurifamiliares entre medianeras. Edificación contigua.	1,94	150	10	3	Parcelas <= 150 m^2. 100%. (2) Parcelas > 150 m^2. 60% P.B. comercial: 100%	La máxima edificabilidad será la resultante de la aplicación de las correspondientes alturas y porcentajes de ocupación de la parcela	-	-	-
E1	RESIDENCIAL EN ENSANCHE. PARCELA 350 m^2	Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera en parcela individual o común (3).	12,91	350	7	2	35	0,7	3	3	2
E2	RESIDENCIAL EN ENSANCHE. PARCELA 500 m^2	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual.	155,70	500	7 (4)	2 (4)	30	0,6	4	3	3 (5)
E3	RESIDENCIAL EN ENSANCHE. 640 m^2	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcela individual (6).	11,18	640	7	2	20	0,4	5	4	4
UC	URBANIZACIONES CONSOLIDADAS	Viviendas plurifamiliares en edificación abierta y según ordenaciones anteriores. (7)	4,8	La existente	10	3	30%	0,9	Los existentes		
D	EQUIPAMIENTO	Edificios e instalaciones destinados a equipamiento educativo, deportivo, socio-cultural, institucional, religioso, sanitario y de servicio dela población.	9,06	Según Proyecto	10	-	Según Proyecto	1,4	Según proyecto		
VP	VERDE PÚBLICO	Parques, jardines, protección de vías y cruces.	19,49	-	-	-	-	-			
VPO	RESIDENCIAL EN ENSANCHE. PARCELA 225 m^2	Viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o en hilera en parcela individual.	1,32	225	7	2	60%	0,7	2	2	2

ZI-1	ZONA INDUSTRIAL EN ENSANCHE	Naves industriales aisladas o pareadas.	2,95	900	8	2	50%	0,6	5	3	3

OBSERVACIONES

(1) Se trata de una superficie neta de solares. No incluye viales.

(2) Esta ocupación permite sólo a parcelas 150 m^2 existentes y registradas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

(3) Cuando sean viviendas pareadas o en hilera deberá presentarse proyecto común. Las parcelas podrán ser menor de 350 m^2 dolo en el caso de estar registradas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

(4) Cuando se trata de uso residencial público (hostal, hotel) se autorizará hasta 10 mts. de altura (3 plantas) y la edificabilidad será la que resulte.

(5) Se autoriza adosar al muro medianero un garaje o aparcamiento cubierto para una plaza.

(6) La Urbanización Montellano deberá respetar la parcela mínima de 640 m^2. Se exceptúan las parcelas edificadas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

(7) Se trata de las Urbanizaciones San Carlos y Cerro Grande cuyas alturas quedan fuera de la ordenación.

(8) Se exigirá estudio de detalle previo a la concesión de licencias de edificación en todos los casos que el Ayuntamiento considere necesario.

Capítulo 5 bis. Régimen de suelo ámbito urbanización "REAJO SAN ANDRÉS".

El presente ámbito se estaba contemplando en las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable (protección ganadera) y en el cual se consideró como una urbanización ilegal denominada "Reajo de San Andrés" perteneciendo a los terrenos municipales de Becerril de la Sierra y El Boalo; dicha urbanización está referenciada en el anexo único de la Ley 9/1985 del 4 de diciembre, especial para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales con el nº 018/01 correspondiente a Becerril de la Sierra.

Para este ámbito se redactó una Modificación de las Normas Subsidiarias que fue aprobado el día 27 de enero de 1987, y posteriormente se aprobó el día 5 de mayo del mismo año el Plan de Ordenación de Núcleo de Población "Reajo de San Andrés".

Todas las condiciones urbanísticas para dicho ámbito se reflejan en el propio proyecto de Núcleo.

Capítulo 6. Régimen de suelo no urbanizable

Sección 1ª.- Disposiciones comunes.

Artº. 129.- Definición:

1.Estas N.S. clasifican el suelo no urbanizable, según lo que dispone el artículo 80 de las Ley del Suelo y los artículos 91 y 93 del Reglamento de Planeamiento, a aquellos que, por su valor agrícola, ganadero, forestal, extractivo o por sus valores paisajísticos, tienen que ser objeto de conservación y protección.

Son todos los que quedan fuera del perímetro de los núcleos urbanos y que no han estado expresamente calificados de urbanizables.

Artº.130.- Calificación:

Se establecen dentro del suelo no urbanizable como suelo no urbanizable común:

- Suelo no urbanizable de aprovechamiento agrícola ganadero.

Como suelo no urbanizable especialmente protegido:

- Suelo no urbanizable de protección forestal.

- Suelo no urbanizable de protección minera.
- Suelo no urbanizable de protección paisajística.

Artº.131.- Suelo no urbanizable común (de aprovechamiento agrícola-ganadero)

1. Se califican como tal las zonas delimitadas carentes de un especial valor naturalístico y sin especificaciones especiales de protección.
   Los objetivos de este suelo son:
   - Mantenimiento de los usos fijadores de suelo por las actividades agropecuarias.
   - Protección de los usos agrícola-ganaderos, manteniendo la accesibilidad así como mejorando la actual cobertura vegetal.
   - Mejora de la infraestructura ganadera.

2. Las limitaciones de este suelo son:
   a) Sólo se podrá edificar y realizar obras o instalaciones según lo dispuesto en el artículo 60 de estas Normas.
   b) Las construcciones permitidas en el caso anterior se podrán autorizar en el caso de que:
      - La parcela no proceda de una segregación posterior a la fecha de aprobación inicial de estas Normas.
      - El acceso a la parcela se haga a través de algún camino ya existente, sin necesidad de nuevos movimientos de tierras, aunque se tenga que arreglar. Por tanto, queda taxativamente prohibida la abertura de nuevos caminos para dar acceso a parcelas rústicas con objeto de edificar.
      - Que la implantación del edificio, sea cual fuera su dimensión y complejidad, se haga sin rebaja de tierras que pueda quedar aparente.
      - En caso de tratarse de casas unifamiliares de campo. La distancia mínima a cualquier casa del pueblo en línea recta será superior a 200 m.. excepto en el caso de que vaya ligada a la explotación.

Artº.132.- Suelo no urbanizable de protección forestal:

Se califican como tal las fincas declaradas de interés forestal (montes catalogados).

Comprenden el Alto del Lilo y Cabeza Mediana. En este tipo de suelo queda prohibida la edificación, excepto las instalaciones necesarias para su explotación.

Artº.133.- Suelo no urbanizable de protección minera:

Se califica como tal las canteras de granito con el fin de conservar un sector primario que fue históricamente uno de los soportes básicos de la economía de Becerril de la Sierra.

En este tipo de suelo queda prohibida la edificación, excepto las instalaciones necesarias para su explotación.

Artº.134.- Suelo no urbanizable de protección paisajística:

Se califican como tal la cadena de la Sierra de la Maliciosa hasta aproximadamente la cota 1100. Son terrenos de alta calidad paisajística y ecológica. En este tipo de suelo queda totalmente prohibida la edificación.

Artº.135.- Formación del núcleo de población:

A estos efectos se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den las siguientes condiciones:

1.- Parcela mínima 30.000 m^2.

2.-Distancia mínima entre dos edificaciones adscritas a diferentes instalaciones agropecuarias, superior a 150 mts. Esta distancia se medirá en línea recta.

3.-Retranqueo mínimo de 15 mts. con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público.

4.- No existen indicios de urbanización, esto es, que no haya otros, tales como viales de anchura superior a 3 mts. de nuevo trazado, alumbrado público, red de alcantarillado, red de alumbrado doméstico y abastecimiento de agua por pozos en número tal que sea posible estimar que podrán ser usados para el abastecimiento de una parcelación.

Artº.136.- Tratamiento de las edificaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable:

1.Las edificaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable quedan sometidas al régimen general establecido por la Ley de Disciplina Urbanística y demás disposiciones concordantes, En todo caso podrán hacerse obras de conservación y mantenimiento, sin cambiar el perímetro envolvente del volumen actualmente construido.

Será necesario, en todo caso, que se cumplan las condiciones higiénicas establecidas en los apartados correspondientes a la edificación en el suelo urbano. No se permitirá el aumento del número de viviendas.

Art.137.-Condiciones estéticas:

Las edificaciones se construirán con los materiales apropiados a su carácter y destino y con plena adaptación al medio físico y la arquitectura tradicional de la localidad.

Los cerramientos de las parcelas se deberán realizar con piedras del lugar en alturas no mayores de 1.00 m. O mediante formación de setos verdes o sistemas de valla metálica transparente.

ANEXO

NORMAS ESPECÍFICAS

UNIDADES DE ACTUACIÓN

ZONA DE PLANEAMIENTO: LA TEJERA

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1

SUPERFICIE APROXIMADA: 54.400 m^2

OBJETIVO:
Ordenar la zona y proceder a su urbanización con el fin de completar la trama urbana.
Obtener suelo libre de uso público.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:
Deberá realizarse Estudio de Detalle que contemple toda la unidad de actuación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que definen las normas correspondientes a la Zona E2, Residencial en Ensanche (parcela 500 m^2).

CESIONES:

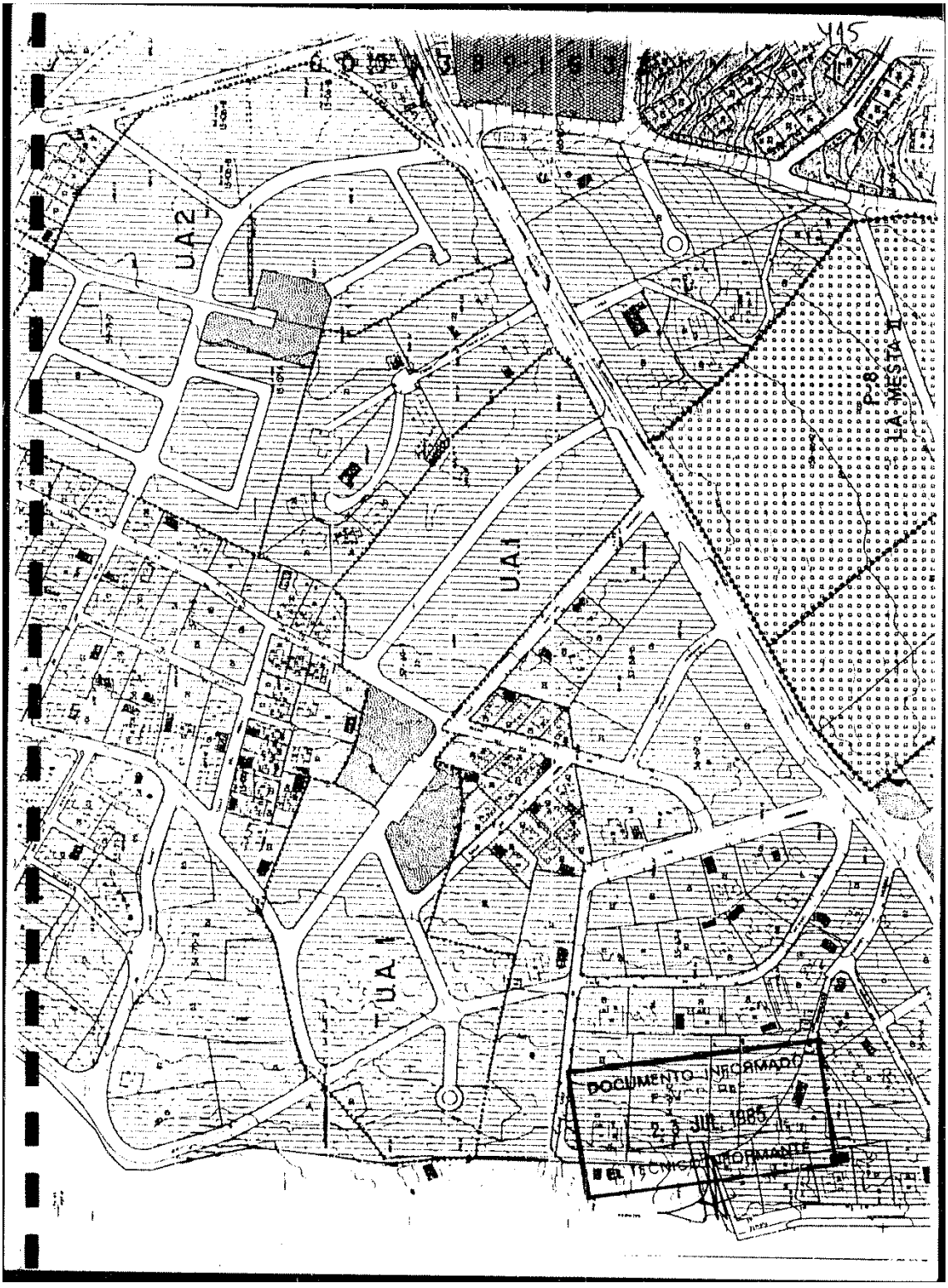
- Zona verde de dominio y uso público: 5.000 m^2.
- Red viaria.

GESTIÓN:

Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan aprobado el Estudio de Detalle, ejecutando las obras de urbanización y se hubieren cedido en documento público a favor del Ayuntamiento los terrenos de cesión mencionados.

EJECUCIÓN:

Para ejecutar las obras de urbanización deberá confeccionarse y tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización, según se estipula en el artículo 11 de estas Normas.


UA2
UA1
UA1
DOCUMENTO INFORMADO
23 JUL. 1985

ZONA DE PLANEAMIENTO: LOS CERCADOS DE COLLADO

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2

SUPERFICIE APROXIMADA: 58.800 m^2

OBJETIVO:
Ordenar la zona, completar la urbanización y obtener suelo libre de uso público.

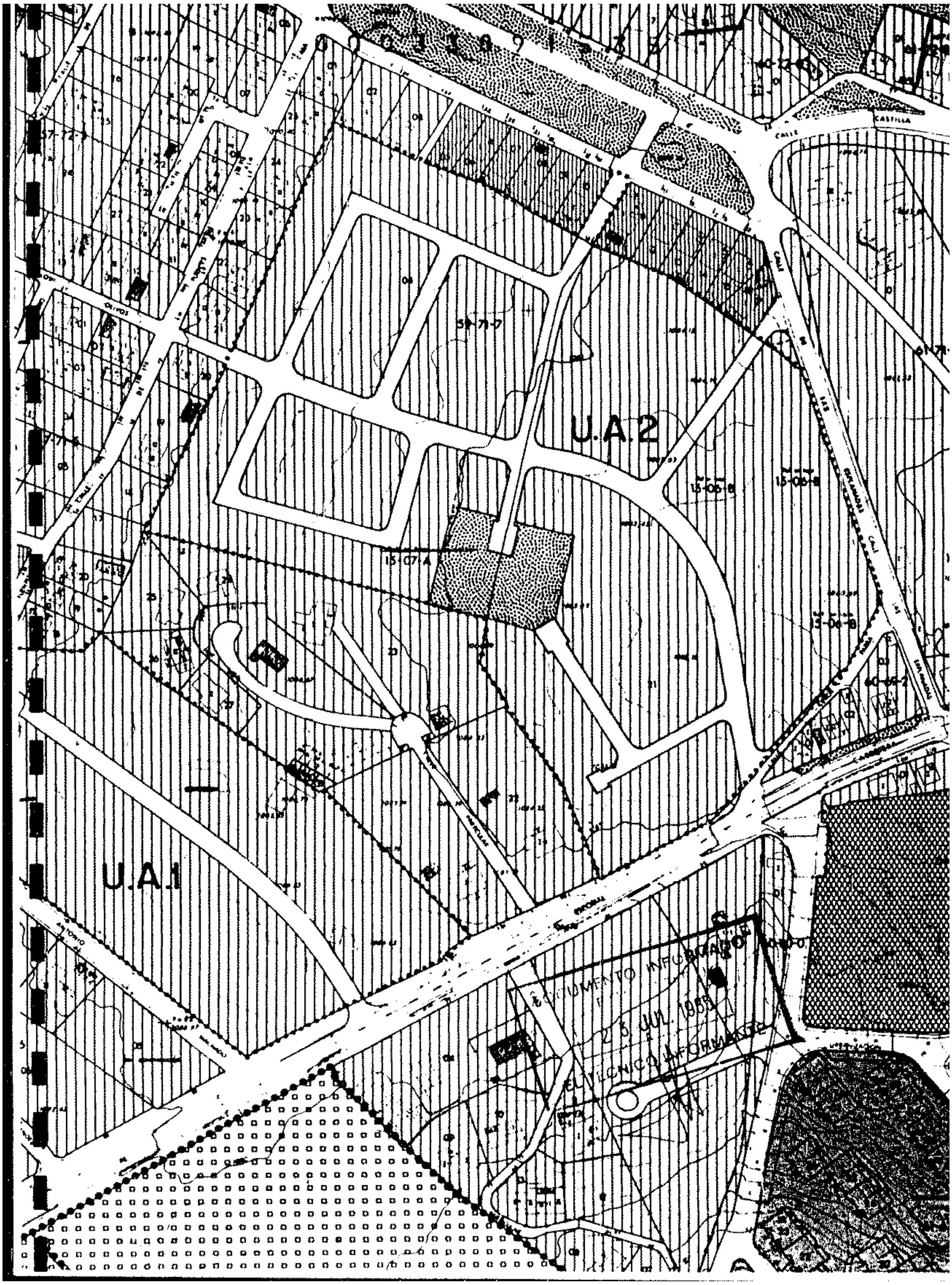
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que se disponen en las normas correspondientes a la zona E2, Residencial en Ensanche (parcela 500 m^2).

CESIONES:

- Zona deportiva de 2.500 m^2 , la cual de no ejecutarse totalmente en el plazo de 10 años pasará a propiedad del Ayuntamiento (según documento firmado por el Ayuntamiento).

GESTIÓN:

Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan terminado las obras de urbanización.


U.A.2
U.A.1
15-07-A
15-06-B
59-71-7

ZONA DE PLANEAMIENTO: URBANIZACIÓN MONTELLANO

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3

SUPERFICIE APROXIMADA: 194.320 m^2

OBJETIVO:
Reducir la densidad residencial y obtener las cesiones de espacios libres, viales y terrenos para dotaciones.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Zona A:
- Parcela mínima: 600 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima de la parcela: 30%
- Edificabilidad máxima: 0,5 m^2/m^2
- Retranqueos: anterior: 4 metros.
  posterior: 3 metros.
  Lateral: 3 metros.

Las parcelas edificadas y recogidas en estas N.S. mantendrán sus actuales condiciones de volumen y edificación.

Zona B:
- Parcela mínima: 300 m2.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Ocupación máxima de la parcela: 35%
- Edificabilidad máxima: 0,5 m^2/m^2
- Retranqueos: anterior: 3 metros.
  posterior: 3 metros.
  Lateral: 2 metros.

Las parcelas edificadas y recogidas en estas N.S. mantendrán sus actuales condiciones de volumen, edificación y parcela registral.

CESIONES:
- Zonas verdes: ZV1, ZV2 y ZV3. (20.840 m^2).
- Zona C destinada a dotaciones y para la cual regirá la Ordenanza de Equipamiento D. (4.800 m^2).
- Red viaria.

GESTIÓN:

Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse nuevas licencias de edificación en tanto no se hubiera cedido con documento público a favor del Ayuntamiento los terrenos de cesión mencionados.

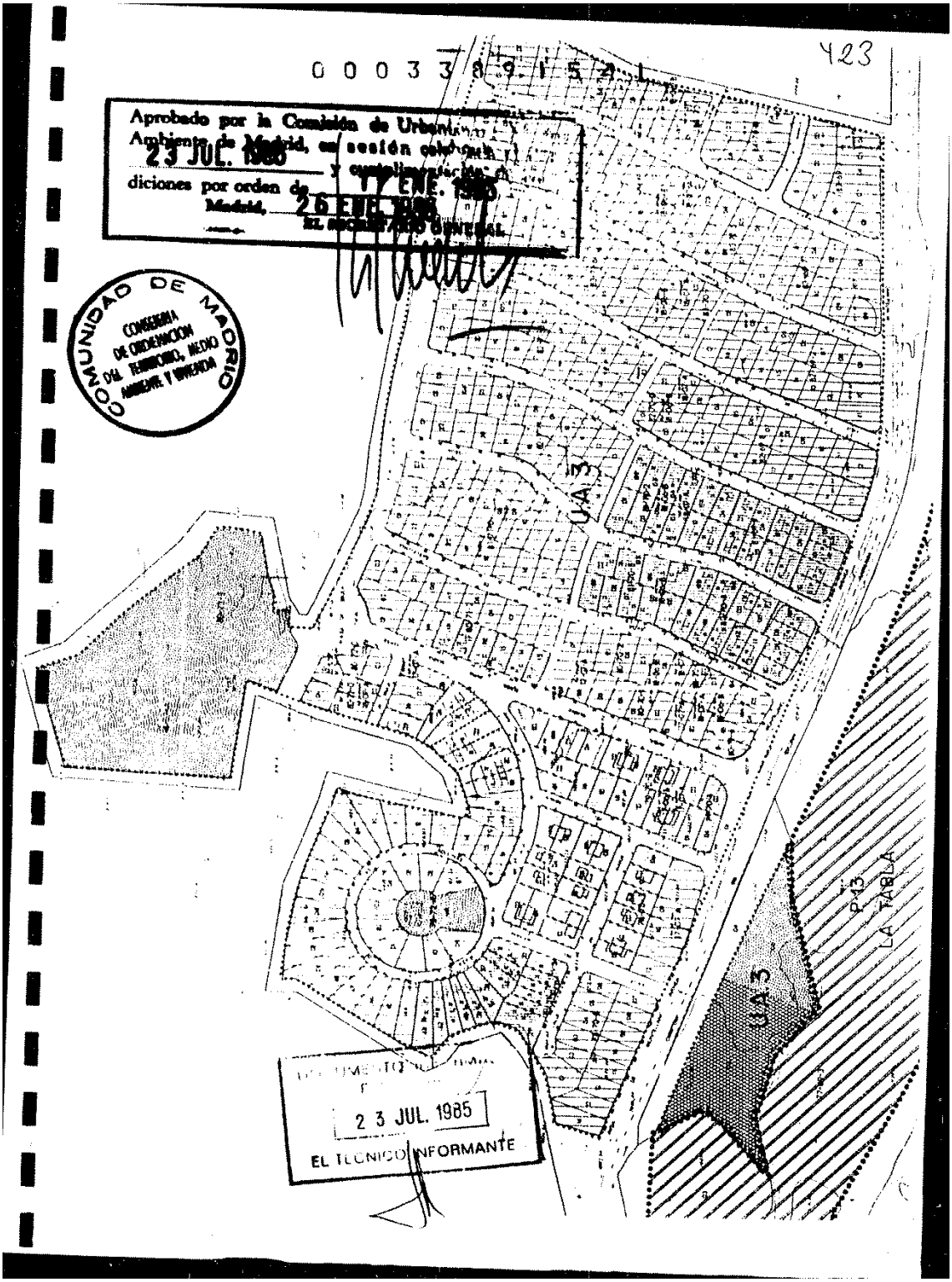
OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Las obras de Urbanización comprenderán las de los terrenos de cesión.

- Viales totalmente acabados.
- Suministro de agua, luz y servicios de alcantarillado hasta el punto previsto de acometida en la zona destinada a dotaciones.
- Ajardinamiento de las zonas verdes de dominio y uso público.

MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

Concluidas totalmente las obras de urbanización el Ayuntamiento procederá a su recepción. Será necesario la previa constitución de una Entidad Urbanística de Conservación por los propietarios de Unidad de Actuación, con obligación estatutaria de conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las mismas.


423
Aprobado por la Comisión de Urbanismo
23 JUL. 1985
diciones por orden de
26 ENE. 1986
EL SECRETARIO GENERAL
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA
UA 3
UA 5
P-43
LA TABLA
23 JUL. 1985
EL TECNICO INFORMANTE

ZONA DE PLANEAMIENTO: AREA SITUADA ENTRE LAS CALLES DEL CARMEN Y CALZADA

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4

SUPERFICIE APROXIMADA: 3.030 m^2

OBJETIVO:
Ordenar la zona y abrir calle que conecte las calles del Carmen y Calzada, y del Carmen con Margaritas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que definen las normas correspondientes para caso urbano.

CESIONES:
Red viaria

GESTIÓN:
Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan ejecutado las obras de urbanización.

U.A.4
U.A.9
U.A.10
68-80-4
68-80-5
67-80-3
67-79-2
67-79-5
MARGARITAS
CALZADA
CALLE DE LA FRAGUA
HERRERIA
05
06
07
08
09
AYUNTAMIENTO DE BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID)

ZONA DE PLANEAMIENTO: AREA SITUADA SOBRE CALLE VAQUEROS

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5

SUPERFICIE APROXIMADA: 5.570 m^2

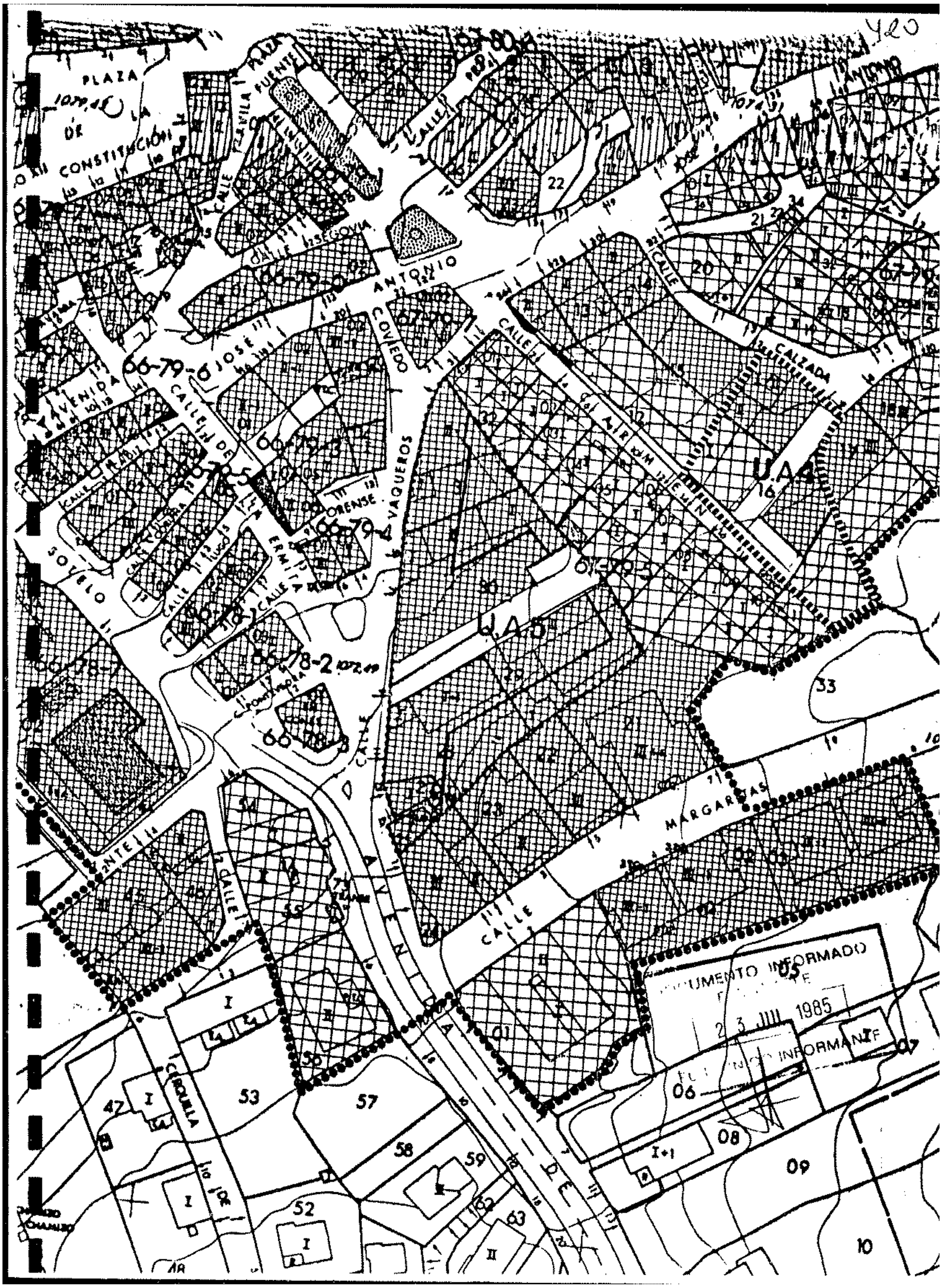
OBJETIVO:
Ordenar la zona y proceder a su urbanización. Obtener suelo libre e uso privado.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:
Deberá realizarse Estudio de detalle que contemple toda la unidad de actuación. Se definen las alineaciones interiores de la edificación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que definen las normas correspondientes para caso urbano. La ocupación máxima de las parcelas será la que resulte de respetar las alineaciones interiores y exteriores de la edificación definidas en planos.

CESIONES
Red viaria

GESTIÓN:
Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan aprobado el Estudio de Detalle y ejecutadas las obras de urbanización.


PLAZA DE LA CONSTITUCION
CALLE SEGOVIA
ANTONIO
JOSÉ
AVENIDA
OVIEDO
VAQUEROS
ORENSE
CALZADA
U.A.4
U.A.5
MARGARITAS
CALLE

ZONA DE PLANEAMIENTO: CALLE DEL PINAR

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6

SUPERFICIE APROXIMADA: 15.789 m^2

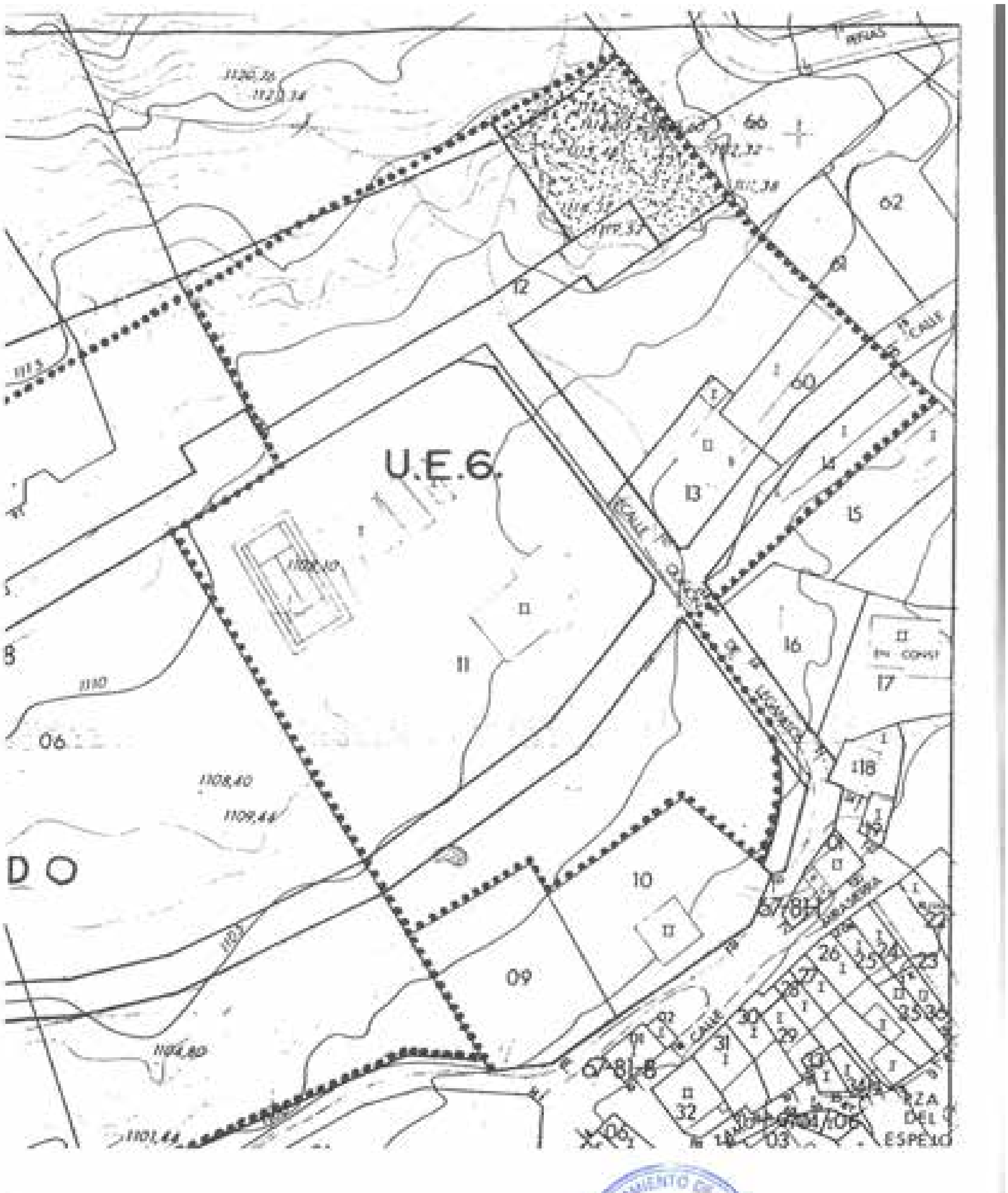
OBJETIVO:
Ordenar la zona y proceder a su urbanización y obtener suelo de uso residencial.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:
Deberá realizarse estudio de detalle que contemple toda la unidad de ejecución.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que definen las Normas para Suelo Urbano de Ensanche en su tipología E-2. Siendo todas sus condiciones las de las Normas Subsidiarias en vigor.

CESIONES:
Red viaria y zona verde público 900 m2.

GESTIÓN:
Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan aprobado el Estudio de Detalle y ejecutadas las obras de Urbanización.



AYUNTAMIENTO DE BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID)

Plaza de la Constitución, 1- Teléfono: 91 853 80 06 – Fax: 91 855 60 88 – E-mail: becerrildelasierra@madrid.org - 28490 BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID) – N.I.F.: P-2801800-J

ZONA DE PLANEAMIENTO: CALLE LOS HERRENES

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8

SUPERFICIE APROXIMADA: 3.360 m^2

OBJETIVO:
Ordenar la zona y proceder a su urbanización. Obtener suelo libre de uso privado.

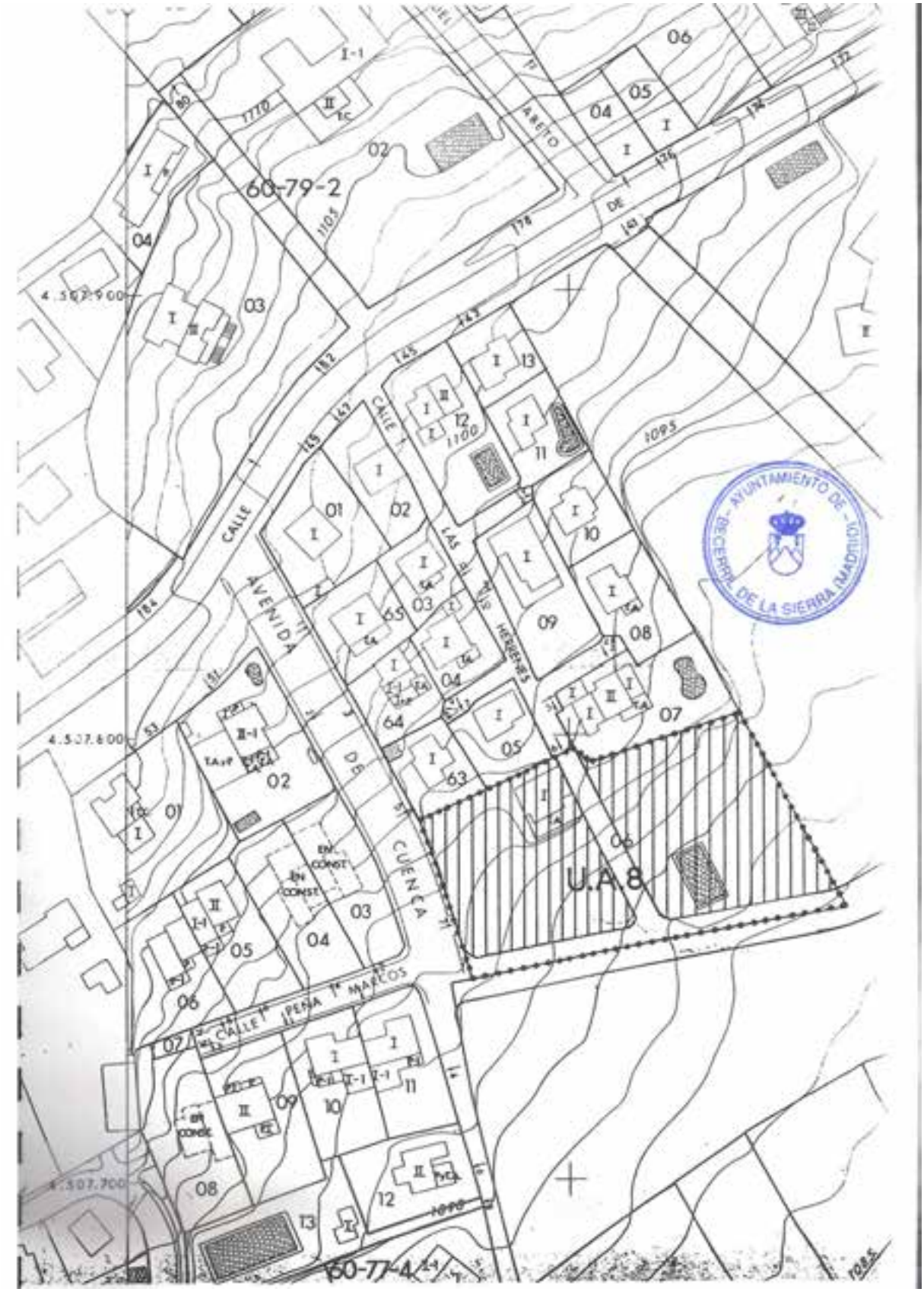
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO:
Deberá realizarse estudio de detalle que contemple toda la unidad de actuación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que definen las Normas para Suelo Urbano de Ensanche en su tipología E-2, siendo todas sus condiciones las de las Normas Subsidiarias en vigor.

CESIONES:
Red viaria.

GESTIÓN:

Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan aprobado el Estudio de Detalle y ejecutadas las obras de Urbanización.


60-79-2
60-77-4
U.A.8
CALLE
AVENIDA
CUENCA
CALLE PEÑA MARCOS
AYUNTAMIENTO DE BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID)

ZONA DE PLANEAMIENTO: PROLONGACIÓN CALLE MARGARITAS

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 9

SUPERFICIE APROXIMADA: 8.400 m^2

OBJETIVO:
Ordenar la zona para abrir la calle de las Margaritas y enlazar con la calle de la Fragua y la Calle Calzada.

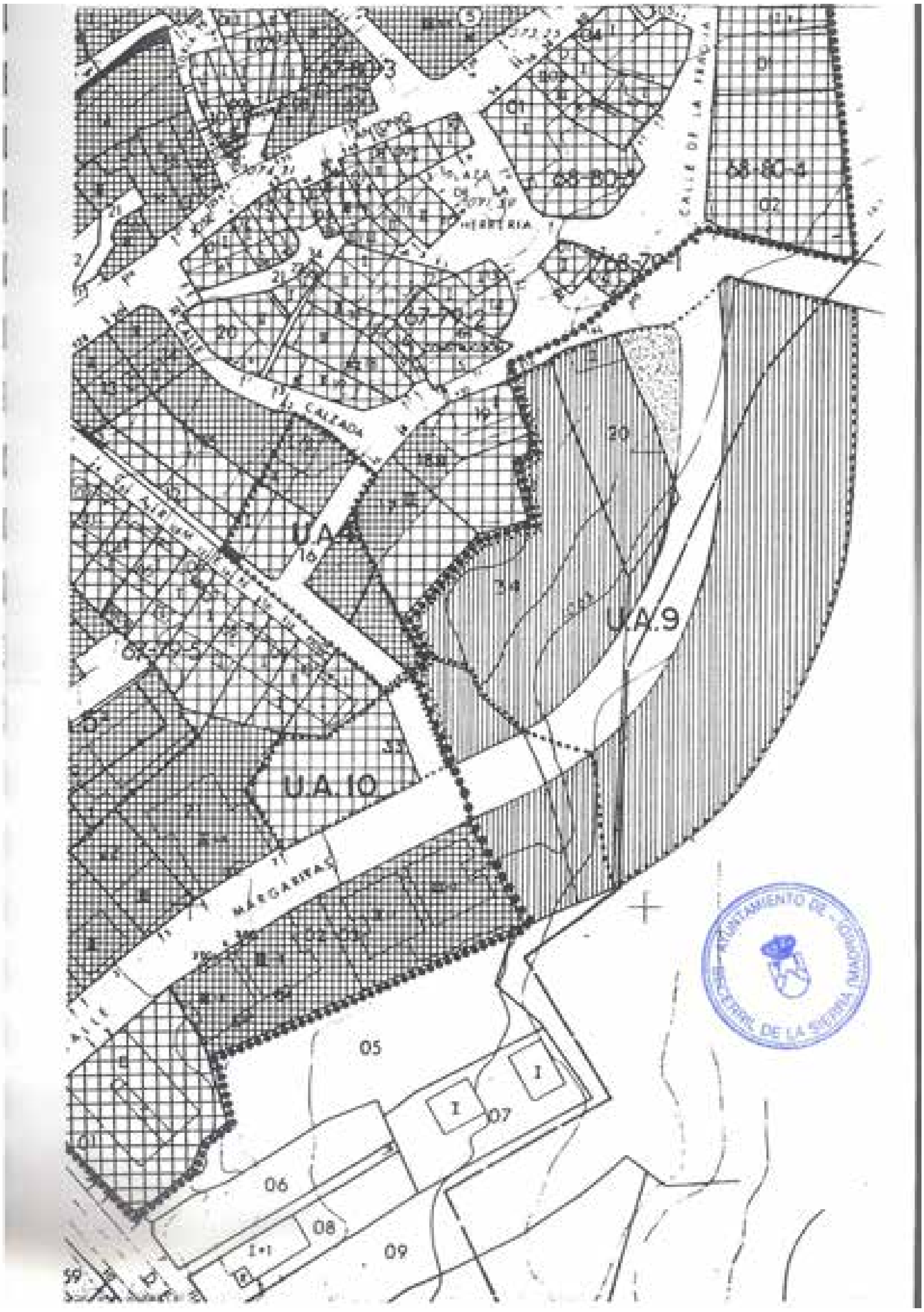
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO: Deberá realizarse estudio de detalle que contemple toda la unidad de actuación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que definen las Normas para Suelo Urbano de Ensanche en su tipología E-1, siendo todas sus condiciones las de las Normas Subsidiarias en vigor.

CESIONES:
Red viaria y zona verde (210 m^2).

GESTIÓN:

Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan aprobado el Estudio de Detalle y ejecutadas las obras de Urbanización.



Plaza de la Constitución, 1- Teléfono: 91 853 80 06 – Fax: 91 855 60 88 – E-mail: becerrildelasierra@madrid.org - 28490 BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID) – N.I.F.: P-2801800-J

ZONA DE PLANEAMIENTO: ÁREA SITUADA ENTRE LAS CALLES DEL CARMEN Y MARGARITAS

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 10

SUPERFICIE APROXIMADA: 880 m^2

OBJETIVO:
Abrir calle del Carmen para conectar con la calle Margaritas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Serán las que definen las normas para casco urbano.

CESIONES:
Red viaria

GESTIÓN:

Sistema de actuación por compensación. No podrá concederse licencias de edificación en tanto no se hayan ejecutado las obras de Urbanización.

U.A.4
U.A.9
U.A.10
68-80-4
67-79-2
67-79-5
CALZADA
MARGARITAS
CALLE DE LA FRAGUA
05
06
07
08
09
AYUNTAMIENTO DE BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID)

DELIMITACION PARQUE CUENCA ALTA MANZANARES
P.O. NUCLEO DE POBLACION (REAJO DE SAN ANDRES)
SUELO URBANO
SUELO APTO PARA URBANIZAR
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION PAISAJISTICA
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION FORESTAL
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION GANADERA
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION MINERA
VIALES EXISTENTES
VIALES PROYECTADOS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
BECERRIL DE LA SIERRA
CLASIFICACION
3.1
ESTE
REFUNDIDO DE MODIFICACIONES PUNTUALES
ESCALA
1:5.000
ENERO 1.996
AYUNTAMIENTO
Término Municipal de Becerril de la Sierra
Término Municipal de Manzanares El Real
Término Municipal de El Boalo
Término Municipal de Los Molinos
Término Municipal de Navacerrada
Sierra de la Maliciosa
Sierra de los Porrones
MATAELPINO

DELIMITACION PARQUE CUENCA ALTA MANZANARES

P.O. NUCLEO DE POBLACION (REAJO DE SAN ANDRES)

SUELO URBANO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION PAISAJISTICA

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION FORESTAL

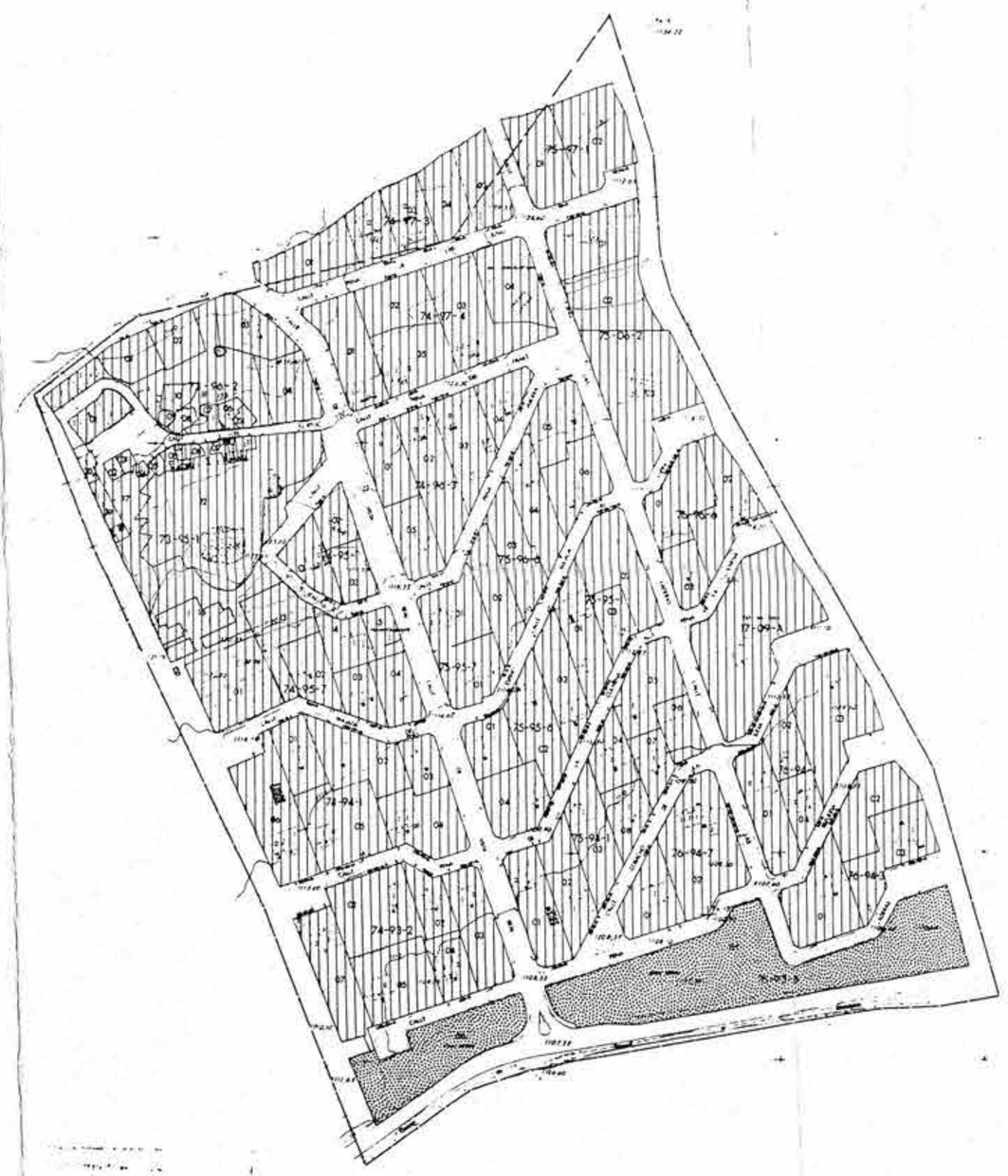
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION GANADERA

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO-PROTECCION MINERA

VIALES EXISTENTES

VIALES PROYECTADOS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES		
BECERRIL DE LA SIERRA		
CLASIFICACION		3.2 OESTE
REFUNDIDO DE MODIFICACIONES PUNTUALES		
ESCALA 1:5.000	ENERO 1.996	AYUNTAMIENT



USOS DEL SUELO

SUELO URBANO

- LIMITE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
- CASCO URBANO — ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
- CASCO URBANO — ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
- ZONA RESIDENCIAL — PARCELA MINIMA 640 m²
- ZONA RESIDENCIAL — PARCELA MINIMA 500m²
- ZONA RESIDENCIAL — PARCELA MINIMA 350 m²
- URBANIZACIONES EXISTENTES
- EQUIPAMIENTO
  1. DEPORTIVO
  2. ESCOLAR
  3. RELIGIOSO
  4. AYUNTAMIENTO
  5. GUARDIA CIVIL
  6. SANITARIO
  7. MUNICIPAL
  8. CEMENTERIO
- VERDE PUBLICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

- LIMITE DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- RESIDENCIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

BECERRIL DE LA SIERRA

CALIFICACION

4.3
VISTA REAL
BERROCAL

REFUNDIDO DE MODIFICACIONES PUNTUALES

ESCALA		
1:2.000	ENERO 1.996	AYUNTAMIENTO

USOS DEL SUELO

SUELO URBANO

- LIMITE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
- CASCO URBANO - ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
- CASCO URBANO - ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 600 m² PARCELA A 600 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 500 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 350 m² PARCELA B 300 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 225 m²
- URBANIZACIONES EXISTENTES
- EQUIPAMIENTO
  - (1) DEPORTIVO
  - (2) ESCOLAR
  - (3) RELIGIOSO
  - (4) AYUNTAMIENTO
  - (5) GUARDIA CIVIL
  - (6) SANITARIO
  - (7) MUNICIPAL
  - (8) CEMENTERIO
- VERDE PUBLICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

- LIMITE DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

BECERRIL DE LA SIERRA

CALIFICACION	4.4 MONTELLANO LA TABLA

REFUNDIDO DE MODIFICACIONES PUNTUALES

ESCALA: 1:2.000	ENERO 1.996	AYUNTAMIENTO

LIMITE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
PERIMETRO DE CASCO URBANO
ALINEACIONES FUERA DE ORDENACION
ALINEACION DE LA EDIFICACION NO COINCIDENTE CON LA ALINEACION DE PARCELA
CASCO URBANO ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
CASCO URBANO - ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
EQUIPAMIENTO
1 DEPORTIVO PUBLICO
2 ESCOLAR
3 RELIGIOSO
4 AYUNTAMIENTO
5 SANITARIO
ESTE PLANO COMPLEMENTA AL Nº 4 EN CUANTO A ALINEACIONES
CALIFICACIÓN
5
CASCO URBANO

USOS DEL SUELO

SUELO URBANO

- LIMITE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
- CASCO URBANO - ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
- CASCO URBANO - ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 640 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 500 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 350 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 225 m²
- URBANIZACIONES EXISTENTES
- EQUIPAMIENTO
  - (1) DEPORTIVO
  - (2) ESCOLAR
  - (3) RELIGIOSO
  - (4) AYUNTAMIENTO
  - (5) GUARDIA CIVIL
  - (6) SANITARIO
  - (7) MUNICIPAL
  - (8) CEMENTERIO
- VERDE PUBLICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

- LIMITE DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

BECERRIL DE LA SIERRA

CALIFICACION Y GESTION

4.1
NORTE

REFUNDIDO DE MODIFICACIONES PUNTUALES

ESCALA 1:2.000	ENERO 1.996	AYUNTAMIENTO

U.A.2

U.A.1

U.A.1

P-11
LOS CHABARROS

P-8
LA MESTA II

P-7
LA MESTA I

P-10
MAJADA DE LAS MONJAS

P-6
CARMONA

P-9
SAN CARLOS

P-12
Anterior polígono 59 con EP aprobado

USOS DEL SUELO

SUELO URBANO

- LIMITE DE LAS UNIDADES DEACTUACION
- CASCO URBANO - ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS
- CASCO URBANO - ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 640 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 500 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 350 m²
- ZONA RESIDENCIAL - PARCELA MINIMA 225 m²
- URBANIZACIONES EXISTENTES
- EQUIPAMIENTO
  - 1 DEPORTIVO
  - 2 ESCOLAR
  - 3 RELIGIOSO
  - 4 AYUNTAMIENTO
  - 5 GUARDIA CIVIL
  - 6 SANITARIO
  - 7 MUNICIPAL
  - 8 CEMENTERIO
- VERDE PUBLICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

- LIMITE DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

BECERRIL DE LA SIERRA

CALIFICACION Y GESTION — 4.2 SUR

REFUNDIDO DE MODIFICACIONES PUNTUALES

ESCALA		
1:2.000	ENERO 1.996	AYUNTAMIENTO