

TITULO III. REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR



TITULO III. REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAP. 10 REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

ART. 10.1. AMBITO DE APLICACION.

10.1.1. Clasificación del Suelo Apto para Urbanizar.

- 1. Las Normas Subsidiarias clasifican de Suelo Apto para Urbanizar aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de urbanización en el plazo de vigencia de las Normas.
- 2. A su vez, las Normas pretenden, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto del núcleo y a la vez, dar satisfacción a las necesidades residenciales y de esparcimiento expresadas por el Ayuntamiento.
- 3. La delimitación de estos suelos viene representada en el plano nº 2.

10.1.2 División en sectores.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en el plano 2 y en las condiciones particulares de estas Normas, en donde se establecen las Normas que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afecten al desarrollo de cada sector.



ART. 10.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

10.2.1 Concepto.

1. El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.

- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en las Normas Subsidiarias.

- División, en su caso, en polígonos.

- Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.

- Concreción del viario señalado como principal en las directrices correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado expresado por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.

- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaños de manzana acorde con el propuesto por las Normas, y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.

- Alineaciones y rasantes.

- Espacios para aparcamiento.

- Provisiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.

- Desarrollo, a nivel de ordenanza de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación y del tratamiento de los espacios libres y viarios.



- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices de las Normas Subsidiarias en cuanto a prioridades de ejecución.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

10.2.2 Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el fijado por las Normas para cada Plan Parcial. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.3 de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 10.4.

10.2.3 Planes Parciales.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

10.2.4 Polígonos.

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del Artículo 117 y concordantes de la Ley del Suelo.

10.2.5 Ejecución de infraestructuras.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

10.2.6 Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.



Los Proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del artículo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.

En el Suelo Apto para Urbanizar no podrán realizarse obras aisladamente de urbanización con anterioridad a la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

10.2.7 Derecho a edificar.

El derecho a edificar en Suelo Urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

A.- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B.- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

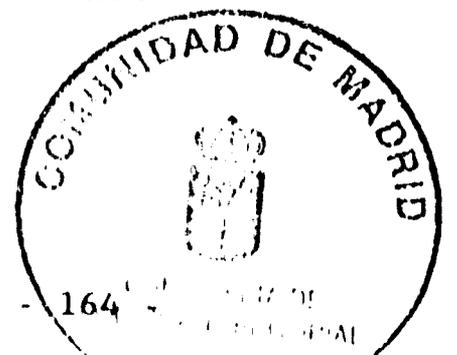
10.2.8 Edificaciones y Urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores los siguientes:

C.- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

D.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuan-



tía suficiente para, garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

F.- Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

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

10.2.9 Edificaciones de sistema local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales citados en la Norma 10.2.8., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.



10.2.10 Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

ART. 10.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de los terrenos están obligados a:

A.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

C.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.

D.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario las cesiones siguientes:

D.1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Polígono.

D.2. Terrenos destinados a viales interiores de sector o polígono.

D.3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica del Plan que comprendan los destinados a:



- Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector.

E.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

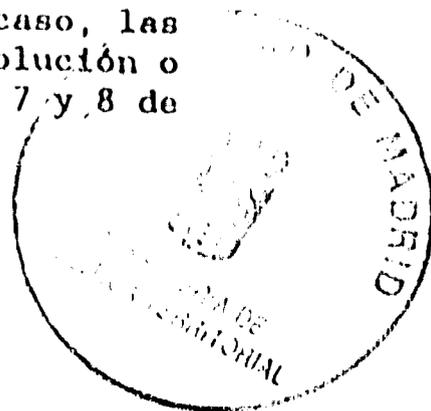
ART. 10.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

10.4.1 Promotor.

A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante. Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el Art. 2 de la citada Ley.

10.4.2 Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el Art. 5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones para la presentación de las garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los Artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.



10.4.3 Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial en cumplimiento del Art. 3 de la Ley 4/1.984, existirá un plazo máximo de 8 meses a contar desde la fecha de la aprobación definitiva citada para la presentación del Proyecto de Urbanización y un plazo máximo de 12 meses a partir de la misma fecha para presentar el Proyecto de Compensación, por lo que el Plan de Etapas del desarrollo del Plan Parcial deberá ajustarse a los citados plazos máximos.

10.4.4 Licencia de Parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

10.4.5 Paralización de Expedientes.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al promotor, el Organismo competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

10.4.6 Incumplimiento de obligaciones.

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 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.

En los términos previstos en los Artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística y de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

10.4.7 Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de Política Territorial, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

10.4.8 Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el Artículo 10.3 de la citada Ley 4/1.984.

ART. 10.4. CONDICIONES CAUTELARES DE PROTECCIÓN PAISAJISTICA.

Las condiciones de la edificación, estéticas y de urbanización que pormenoricen los Planes Parciales deberán tener en cuenta la inclusión de estas áreas en el ámbito de protección paisajística grado 3 que el documento de BIC establece.



CAP. 11 REGULACION PORMENORIZADA DE LOS PLANES PARCIALES

Art. 11.1. PLANES PARCIALES PROPUESTOS.

Las Normas proponen tres ámbitos de Suelo Apto para Urbanizar:

- S.A.U. 1 - Residencial.
- S.A.U. 2 - Residencial.
- S.A.U. 3 - Industrial.

Art. 11.2. CONDICIONES DEL S.A.U. 1 - RESIDENCIAL.

11.2.1. Superficie del Sector: 8 Has.

11.2.2. Condiciones numéricas.

CESIONES

Las cesiones se establecerán con arreglo al Anexo de Planeamiento para Planes Parciales residenciales.

APROVECHAMIENTO

El número máximo de viviendas será de 100.

11.2.3. Uso característico: Residencial.

11.2.4. Condiciones de ordenación.

La ordenación seguirá las directrices de desarrollo lineal Norte-Sur establecidas en el plan nº 2, apoyada en el camino de borde.



LOCALIZACIONES VINCULANTES.

- . Será vinculante la localización del viario central que recorre el ámbito en sentido longitudinal y sus conexiones con la carretera de Mangirón, y el Paseo del Lozoya.
- . Será vinculante la localización de los espacios libres situados en el borde este y en el acceso desde la carretera de Manjirón.
- . Será vinculante el viario transversal que atraviesa el ámbito en sentido Este-Oeste, conectando a través de suelos urbanos con el Paseo de Madrid.
- . Las dotaciones se situarán en el recorrido del viario principal estructurante y próximos a los espacios libres siguiendo las directrices que se establecen con carácter orientativo.

EDIFICACION RESIDENCIAL.

La edificación residencial tendrá la referencia de la ordenanza de Suelo Urbano, de edificación aislada, con las siguientes especificaciones:

A.- VIVIENDA AISLADA GRADO 2.-

- . Superficie predominante de parcela: 600 m².
- . Superficie mínima de parcela: 500 m².
- La superficie mínima de parcela se podrá aplicar exclusivamente a situaciones excepcionales de forma y posición.
- . Frente mínimo de parcela: 15 m.
- . Edificabilidad neta: 0,5 m²/m².

Las Ordenanzas del Plan Parcial no podrán superar las condiciones de volumen expresadas en la zonas de ordenanza correspondiente de suelo urbano.

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y EL VIARIO.

El tratamiento de los espacios libres y el viario tendrán la referencia de las zonas de ordenanza correspondientes de Suelo Urbano, con las siguientes especificaciones:

- . Los espacios libres de borde establecidos vinculantes tendrán el tratamiento de Parque Urbano.



no.

. El viario establecido como vinculante tendrá el tratamiento del viario de reparto.

11.2.5. Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para la ejecución de la urbanización: 4 años.

ART. 11.3. CONDICIONES DEL S.A.U. 2 - RESIDENCIAL.

11.3.1. Superficie total del Sector: 90.000 m² (9 Has).

La superficie total podrá verse corregida por la delimitación exacta de la banda de expropiación de la variante, que en todo caso estará excluida.

11.3.2. Condiciones numéricas.

CESIONES

. Superficie mínima de espacios libres y dotaciones en ellos incluidas: 40.000 m²

. El resto de las cesiones restantes se establecerán con arreglo al Anexo de Planeamiento para los Planes Parciales Residenciales.

APROVECHAMIENTO

Número máximo de viviendas será de 100.

11.3.3. Usos característicos.

Residencial:

11.3.4. Condiciones de ordenación.

La ordenación seguirá las directrices establecidas en el plano nº 2.

LOCALIZACIONES VINCULANTES.

. Será vinculante la localización del espacio libre de borde y el viario que le acompaña.

. Será vinculante la localización del viario transversal que se conecta con el paso bajo la autovía

. Los suelos destinados a dotaciones se localizarán preferentemente en el borde Oeste. Parte de ellos



podrán ubicarse en el espacio libre de borde, a cuyos efectos el Plan Parcial deberá deslindar las calificaciones correspondientes.

EDIFICACION.

La edificación se regirá por la zona de ordenanza VII de edificación en hilera con las siguientes especificaciones:

- . Superficie mínima de parcela: 250 m².
- . Frente mínimo de parcela 7 m.
- . Edificabilidad neta sobre parcela: 1,00 m²/m².
- . La edificación se podrá disponer alineada a vial o retranqueada respecto de la alineación oficial un mínimo de 3 m.

TRATAMIENTO DEL FRENTE DEL PASEO DE MADRID

El Plan establecerá unas condiciones específicas muy detalladas para el tratamiento de los cerramientos de parcela al Paseo de Madrid, que establezcan las condiciones del perfil del cerramiento y la edificación como paramentos planos y macizos.

Las parcelas tendrán la orientación Norte-Sur planteando los accesos a las mismas desde las calles transversales al Paseo de Madrid.

Las parcelas situadas en el borde del Paseo de Madrid podrán contar con unas condiciones de ordenación específica que permita la apertura de locales comerciales al mismo, mediante el establecimiento de una banda de edificación de una planta para este uso, debiendo establecer un retranqueo mínimo al lindero opuesto.

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y EL VIARIO

El tratamiento de los espacios libres y el viario tendrá la referencia de las zonas de ordenanza correspondientes de suelo urbano, con las siguientes especificaciones:

- . El espacio libre de borde tendrá el tratamiento de Parque Urbano y podrá albergar pequeños equipamientos municipales o instalaciones deportivas y edificación que en él se ubique tendrá unas condiciones de ordenación específicas, dos plantas de altura máxima.



. El viario establecido como vinculante tendrá el tratamiento de viario de reparto V_3 .

11.3.5. Sistema de Actuación. Compensación.

Plazo para la ejecución de la Urbanización: 8 años.

Art. 11.4. CONDICIONES DEL S.A.U. 3 - INDUSTRIAL.

11.4.1. Superficie total del Sector: 157,750 m² (15,8 Has).

11.2.2. Condiciones numéricas.

CESIONES

Superficie mínima de espacios libres: 60.000 m².

Las cesiones restantes se establecerán con arreglo al Anexo de Planeamiento para Planos Parciales industriales y la limitación de la superficie máxima de suelo neto industrial.

APROVECHAMIENTO

Superficie máxima de suelo neto industrial: 65.000 m².

Intensidad global máxima: 2 m²/m².

11.2.3. Usos.

1.- Uso característico: Industrial.

2.- Usos compatibles: dotaciones, servicios públicos y terciario hotelero en parcela independiente, hotelero (bar o cafetería) en parcela independiente y en número máximo de 1 parcela y terciario (comercio y oficinas) vinculada a las parcelas industriales mayores de 1.500 m² y situadas en el frente de la carretera; éste último no podrá existir en una proporción mayor del 25% de la superficie total edificada por parcela.

3.- Usos prohibidos: Se prohíbe expresamente el uso residencial.



11.2.4. Condiciones de ordenación.

LOCALIZACIONES VINCULANTES.

La ordenación será libre, tomando como referencia el frente de la carretera como elementos regulador.

. El espacio libre se localizará en el ámbito Sur-Sureste, coincidiendo con las áreas más provistas de vegetación.

. Se establecerá una banda de suelo arbolada de 20 m. de ancho mínimo en el borde Sur del sector. El arbolado será autóctono de crecimiento rápido.

EDIFICACION.

El Plan Parcial establecerá unas condiciones de parcela y edificación que permita albergar un abanico tipológico de tamaños y tipos de industria.

Así, el abanico parcelario y proporciones del mismo será el siguiente:

1.- Parcelas $> 5.000 \text{ m}^2$.

Existirán en una proporción máxima del 20% de la superficie total del Sector, y se situarán en el frente de la carretera.

Albergarán una tipología de industria aislada con una edificabilidad neta máxima de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2.- Parcelas de superficie $3.000 > s > 1.500 \text{ m}^2$.

Existirán en una proporción máxima del 16% de la superficie total del Sector. Su situación será libre.

Albergarán una tipología de industria aislada con una edificabilidad neta máxima del $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.- Parcelas de superficie mínima 500 m^2 .

Existirán en una proporción mínima del 7% de la superficie total del Sector. Su situación será libre.

Albergarán una tipología de industria adosada, con una edificabilidad máxima de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



Las condiciones de posición, volumen y estéticas de la edificación tendrán en todo momento presente la presencia de un medio físico circundante de gran calidad, y el posible impacto visual sobre el embalse, dada la posición dominante sobre el territorio en que se sitúa el polígono. Se tendrán, pues, en cuenta las condiciones de tratamiento de paramentos exteriores y colores que se establecen para el núcleo de Buitrago, así como, de forma especial, las cautelas derivadas de las condiciones de protección paisajística sobre el conjunto incoado BIC.

El Plan Parcial estudiará las condiciones particulares de composición, tratamiento de los cerramientos de parcela y urbanización interior para cada una de las tipologías industriales propuestas y conjuntos de éstas, así como de forma específica el tratamiento de los cerramientos del frente de la carretera y cierres de parcela coincidentes con los bordes edificados.

11.2.5. Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para la ejecución de la urbanización: 4 años.



TITULO IV. REGULACION DEL SUELO URBANO



TITULO IV. REGULACION DEL SUELO URBANO.

CAP. 12. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art. 12.1. AMBITO DE APLICACIÓN.

12.1.1. Clasificación de Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 78 de la Ley del Suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el plano nº 2 Ordenación del Núcleo Urbano.

12.1.2. Áreas en Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se divide en tres grandes áreas:

a) Áreas planamente ordenadas: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

. No hay apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.

. No haya aumento de edificabilidad.

. No haya merma de espacios libres o dotacionales.



. No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.

. No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

b) Unidades de gestión.

. Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso, de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que los hubiera sido asignadas.

. El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Gestión, o los que se derivan de la ordenanza de Área Planamente Ordenada a que dicha ficha remita.

c) Áreas sujetas a planeamiento especial.

. Incluyen los suelos planamente ordenados por las Normas Subsidiarias, pero que deben ser sujetos a planeamiento especial de Protección y Reforma Interior en orden a una mayor especificación en las determinaciones de ordenación de las Normas, en función de su interés Histórico y Patrimonial.

. El ámbito de estas Áreas se incluye en el plano nº 2 Ordenación del Núcleo Urbano y nº 4 Ordenación de la Ciudad Histórica.

. El objeto y contenido del planeamiento especial a desarrollar será el expresado en los artículos 3.2 y 13.2 de estas Normas, y aquel derivado del mandato de la Ley de protección del patrimonio Histórico Español de 1.984.

12.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:



- Residencial.
- Dotaciones y servicios urbanísticos.
- Espacios libres.
- Viario.

2. Las distintas Areas de Suelo Urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas en el Capítulo 4 y 5 de estas Normas, las determinaciones de las fichas correspondientes de Unidades de Gestión, y las directrices para los ámbitos remitidos a planeamiento especial.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Casco histórico. C.
- Ensanche Histórico del XIX - E.
- Ciudad Jardín C.J.
- Vivienda en hilera - V.H.
- Vivienda aislada - V.A.
- Edificación en Manzana - M.
- Dotaciones y Servicios D.S.

Art. 12.2. CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Gestión de Suelo Urbano podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- El suelo destinado al 15% del Aprovechamiento.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

ART. 12.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:



12.3.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

12.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas Establecen para cada parcela.



CAPITULO 13. REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO ESPECIAL.

ART. 13.1 DISPOSICIONES GENERALES.

13.1.1. Ambito.

1. Se define un área sujeta a Planeamiento Especial en la cual se redactará un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, en cumplimiento del artículo 76 de la Ley del Suelo y del mandato de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. El Plan Especial comprenderá los suelos comprendidos en las siguientes áreas:

- . Recinto amurallado.
- . Areas colindantes al recinto amurallado, constituidos por la calle Jardines, Plaza del Mercado, calle de La Cadena y calles Carretoril y del Piloncillo en su tramo comprendido desde el Puente Nuevo y la Puerta Oeste de la Muralla.
- . Ambito del río Lozoya, comprendido entre el Puente Nuevo y el Puente Histórico, incluidos ambos.
- . Arrabal histórico.

13.1.2. Objetivo.

El objeto de Plan Especial será múltiple:

1. De protección: el Plan Especial establecerá las medidas precisas para completar y precisar las determinaciones de protección de las Normas Subsidiarias para estas áreas, expresadas en condiciones generales de uso, edificación, urbanización y protección del patrimonio y las particulares para las zonas de ordenanza que se incluyan en su ámbito.



2. En especial, y como objetivo prioritario, el Plan establecerá medidas de reforma interior en el ámbito de las parcelas colidantes con el Castillo con el objetivo de recuperar sus trazas históricas más valiosas, proponer los ámbitos de edificación y usos pormenorizados y establecer la conexión a través del portalón con las áreas extramuros. Para ello se realizará un levantamiento cuidadoso de lo existente y sus trazas históricas sustentadas en aquellos estudios arqueológicos necesarios.

3. De Reforma Interior: el Plan Especial establecerá las medidas precisas para la Reforma interior en el ámbito del Arrabal, en orden al logro de las óptimas condiciones medioambientales y de uso de este barrio residencial.

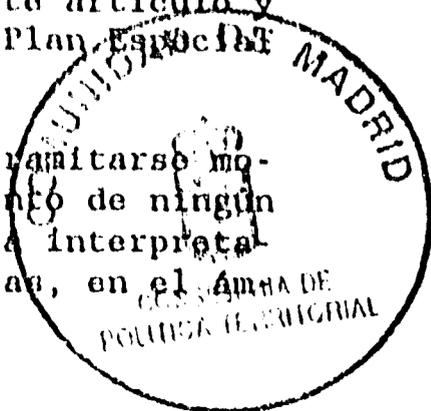
4. De acondicionamiento de márgenes: El Plan Especial establecerá las medidas precisas para el acondicionamiento como ámbito urbano de las márgenes del río Lozoya comprendidas entre los dos puentes, en desarrollo de las directrices establecidas por las Normas Subsidiarias.

13.1.3. Situación transitoria.

En tanto no esté definitivamente aprobado el Plan Especial, sí podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelas comprendidas en su ámbito, así como ejecutar operaciones de restauración e investigación arqueológica en la muralla.

Asimismo, y si las circunstancias urbanísticas y necesidades de oportunidad de uso público así lo requirieran, se podrá segregarse el ámbito del castillo y parcelas contiguas con objeto de realizar en ellos un Plan Especial de Reforma Interior y proyecto de restauración con los objetivos y medidas expuestos en el punto 2 de este artículo y en coherencia con los objetivos del Plan Especial establecidos por estas Normas.

No obstante lo anterior, no podrán tramitarse modificaciones puntuales de planeamiento de ningún tipo y bajo ningún concepto, ni cabrá interpretación alguna de las Normas Urbanísticas, en el ámbito del Plan Especial.



ART. 13.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL.

13.2.1. Determinaciones del Plan Especial.

El Plan Especial contendrá las siguientes determinaciones en desarrollo de las establecidas en las Normas.

. De ordenación del suelo edificable, estableciendo las condiciones de ordenación para cada parcela, obras permitidas y condiciones estéticas.

. De catálogo de edificios y elementos de interés, definiendo estos y estableciendo las actuaciones permitidas, toleradas y condicionadas a otros tipos de obras pormenorizando para cada uno de los elementos configuradores de la edificación, paramentos verticales, forjados, cubierta, escalera, espacios libres de parcela, patios, etc.

Se realizará una ficha para cada uno de los elementos catalogados que contendrá el levantamiento exacto de la edificación, la definición de su estado y sus elementos configuradores y de interés, y las actuaciones permitidas que tendrán carácter no normativo.

. De ordenación morfológica particular para elementos concretos, y como condicionante específica de los Ambitos colidantes con los edificios y elementos catalogados. Estas condiciones se podrán establecer puntualmente por calles o por manzanas o partes de ellas y jugarán el papel de adaptar una ordenación que puede ser de tipo genérico con las condiciones de los edificios catalogados, en orden al máximo respeto de los mismos.

. De ordenación de los espacios libres, estableciendo medidas de urbanización y acondicionamiento de éstos, en especial de las áreas más próximas a la muralla y al castillo, y los recorridos entre ambos márgenes del río.

. De establecimiento de usos, cuyo objetivo sea el promocionar estas áreas para uso residencial

1 8 5 0 3 0 1 3 1 7 9

de calidad, combinado con los usos públicos que incentiven su capacidad de acogida.

. De gestión y ejecución, estableciendo los medios precisos públicos y privados para la conservación de los usos y edificaciones. Delimitando, en su caso, áreas de rehabilitación integradas, pormenorizando para ellas usos, tratamiento de la edificación y fórmulas de gestión.

. El Plan atenderá con especial cuidado a las medidas de restauración del Castillo y Áreas colindantes en el sentido establecido en el punto 2 del artículo 13.1.2, Murallas y Puente Histórico, así como a las edificaciones más singulares del Arrabal situadas en el frente de la carretera, proponiendo fórmulas de gestión para los usos públicos en estos ámbitos.

. El Plan contemplará un estudio de vistas desde y hacia el recinto, y propondrá, en su caso, algunas medidas para la potenciación y preservación del entorno.

. El Plan como instrumento de información y análisis para el establecimiento de las claves tipológicas de ordenación y, en todo caso, como documento de archivo, deberá contener el levantamiento en plantas y alzados del máximo de elementos y edificios históricos que sea posible en su ámbito, a escala mínima 1:200.

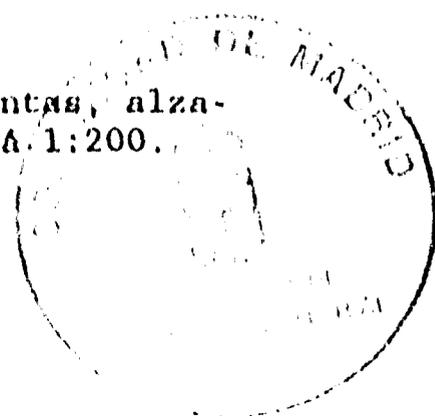
. El Plan establecerá un listado de impactos negativos y las medidas correctoras, su prioridad y mecanismos de gestión necesarios para paliarlos.

. El Plan establecerá una carta de códigos sobre materiales y colores de aplicación en obras de edificación y urbanización.

13.2.2. Nivel de definición.

La escala mínima de los planos de planta de ordenación será 1:1.000.

La escala mínima de los planos de plantas, alzados, etc, de edificios y elementos será 1:200.



El plan acompañará estas determinaciones gráficas con aquellos instrumentos de definición necesarios por razones de la complejidad topográfica del ámbito, secciones, perspectivas o maqueta.



CAP. 14 REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 14.1. ORDENANZA DE CONSERVACION. CASCO HISTORICO C.

14.1.1. Definición.

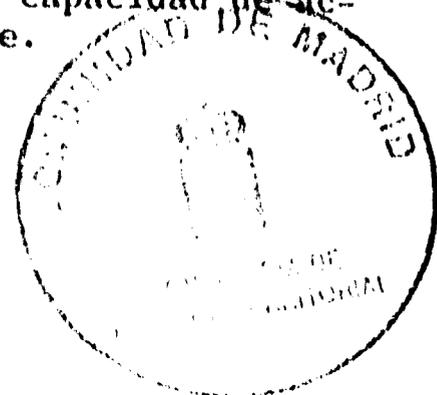
1.- Comprende el ámbito correspondiente a la implantación amurallada que dio lugar al núcleo de Buitrago delimitado en el plano nº 2 como Zona C.

Se trata, pues, de sectores de significado carácter histórico, siendo el objetivo prioritario de estas normas la recuperación y protección de la tramas y valores tipológicos de sus edificaciones, el control del proceso de colmatación necesario para el logro de un fuerte carácter urbano de estas zonas y el control asimismo, del proceso de reforma y sustitución de su caserío, de forma que pueda recuperarse la relación arquitectura-cerca y muralla-espacio urbano que le es propia.

La parcelación es, por regla general, regular, de forma sensiblemente cuadrada o rectangular de frente y fondo equivalentes -entre 6 y 12 m- y superficie variable -entre 40 y 200 m-. Existe, puntualmente, una parcelación de gran tamaño coincidente en los grandes vacíos intersticiales existentes en la zona.

La edificación se alinea a vial y en ocasiones a uno o a los dos linderos laterales y es de dos plantas, respondiendo a trazas y, en ocasiones, tipologías medievales con muros de gran opacidad y pequeños huecos.

2.- Se establecen dos grados C y Cr (rehabilitación) en función de la capacidad de actuar sobre la edificación existente.



1 5 5 9 3 9 1 3 1 9 2

14.1.2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- . Superficie mínima de parcela: 110 m².
- . Frente mínimo de parcela: 6 m.
- . Frente máximo de parcela: 15 m.
- . Fondo mínimo de parcela: 15 m.

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. El frente de la parcela resultante no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación (en su caso) originales.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente y fondo.

5. En el grado Cr, la parcela mínima serán las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de estas Normas. Se reconoce la ordenación existente en las parcelas con uso de equipamiento construidas a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias con las correcciones en su caso que se establezcan en el art. 14.7.

6. En el grado Cr, las agregaciones y segregaciones de parcela deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Que la agregación o segregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la inclusión de la parcela primitiva en este grado de ordenanza en lo referente a forma de ocupación y composición volumétrica de la edificación existente.



b) Una parcela incluida en este grado de ordenanza podrá agregarse con una sólo colindante y por una sola vez. La parcela resultante cumplirá las condiciones establecidas en el epígrafe 1 de este artículo.

c) Una parcela incluida en este grado de ordenanza podrá segregarse en cuantas parcelas permitan las condiciones establecidas en el epígrafe 1 de este punto, siempre que se cumplan las condiciones del apartado a) de este epígrafe.

14.1.3. Obras permitidas.

1. En el grado Cr se recomienda la rehabilitación como regla general, permitiéndose exclusivamente los siguientes tipos de obras:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación hasta el límite en las edificabilidades y las demás condiciones de ordenación que se marcan en esta zona.
- Recuperación.
- Demolición parcial encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

Cuando no sea posible la aplicación de estos tipos de obras por tratarse de edificaciones ruinosas, se permitirán los tipos de obras de:

- Demolición total encaminada a la recuperación.

En este caso, la nueva edificación se realizará según las trazas de la edificación existente, y conforme a las referencias tipológicas y volumétricas preexistentes. Se procurará, asimismo, la reutilización de los materiales de cubierta, rejeras y piedra preexistentes.

2. Para que sea posible el tipo de obra de demolición total encaminada a la recuperación, la declaración de ruina será efectiva, si se dan cualquiera de los dos siguientes supuestos y con las condiciones expresadas para cada una de ellas:



a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínima de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (artículos 182.2 y 183.2a) de la Ley del Suelo).

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros y otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (artículos 182.2 y 183.2.b) de la Ley del Suelo).

El expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios técnicos y materiales actuales. Dado que el inmueble contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los



coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su inclusión en este grado de la zona de ordenanza.

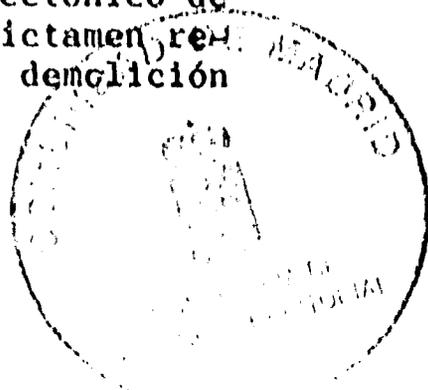
c) El apartado del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, "Circunstancias Urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un elemento incluido en esta categoría, puesto que su pertenencia a ella implica la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan supervivencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina se notificará al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

. Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- Ruina física irrecuperable.
- Coste de reparación.
- Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (artículo 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición



que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

3. La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de reestructuración, recuperación, ampliación y demolición total o parcial encaminada a la recuperación, será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar las transformaciones que se persiguen y, en todo caso, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Contendrá como mínimo:

- . Situación de las distintas edificaciones y elementos en la parcela.
- . Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas y alzados a escala mínima 1:100.
- . Descripción de las formas constructivas y los materiales.
- . Memoria justificativa de la necesidad de la obra.

4. En el grado C se permiten todos los tipos de obras.

5. Todas las obras que afecten al subsuelo se atenderán a las condiciones cautelares de preservación arqueológica que se establecen en el art. 7.6 de estas Normas.

6. La actuación conjunta en más de tres parcelas colindantes exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle y deberá, en todo caso, repetir la condición de unidad edificatoria, independiente expresada en el epígrafe 14.1.4 de este punto que se traducirá en la clara distinción de los distintos parámetros de fachada y aleros.

14.1.4. Unidad edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos para esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.



3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, recuperación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

14.1.5. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación bajo y sobre rasante y alturas que se establecen en estas Normas.

14.1.6. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial el frente de parcela. Excepcionalmente, podrá quedar sin efecto esta condición, siempre que la colindante incluida en el grado Cr se encuentre en la misma situación y en posición simétrica. Las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente

Se prohíbe apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

- En el caso excepcional expresado en el apartado anterior, se admitirán retranqueos a aquellos linderos que la edificación que se toma como referencia aconseje, con una distancia mínima de 3 m.

- El retranqueo mínimo obligatorio al fondo de parcela será de 3 m., con las excepciones siguientes:

. En las parcelas con fondo igual o menor a 12 m, no se considera esta condición.

. En las parcelas en las que uno de los linderos coincida con la cerca o muralla, el retranqueo mínimo a las mismas será de 5 m.



3. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 15 m., o el del fondo de la parcela incrementado en 1 m., si éste fuera menor a 15 m. medidos en uno sólo de los frentes de parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas paralelas a la línea de fachada a las distancias de 10 y 15 m. y condicionada por el fondo de la medianera colindante en su caso, con un margen de ± 2 m.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y retranqueos establecidas en los apartados anteriores.

5. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela se será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

6. Ocupación bajo rasante.

No se permiten sótanos ni semisótanos.

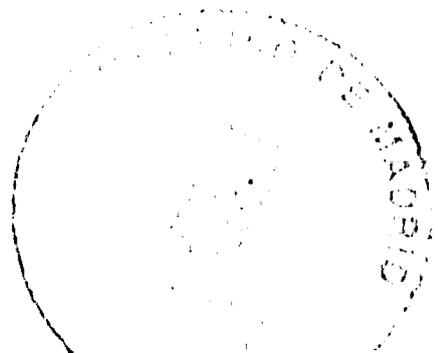
14.1.7. Condiciones de volumen

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el art 5.7 para la edificación alineada a vial.

- El número máximo de plantas será de dos plantas.

- La altura máxima en metros será 6 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero. Dicha di-



ensión podrá moverse, en su caso, en una banda de mas menos 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua incluida en el grado Cr, particular que debiera justificarse gráficamente.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 3,20 m. y un mínimo de 2.50 m.

- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

- Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas se establezcan en relación, en su caso, con las edificaciones contiguas incluidas en el grado Cr, particular que deberá justificarse gráficamente.

- La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,40 m.

- No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2. Patios:

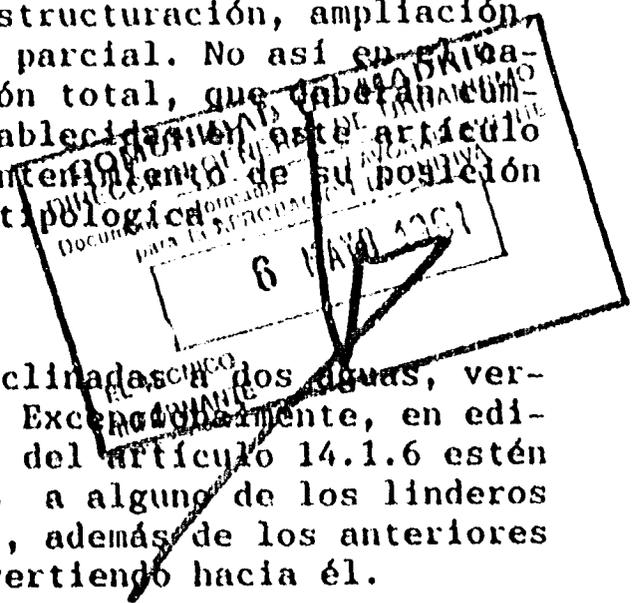
- Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

- Se prohíben patios abiertos a fachada.

- En los caso en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas en los edificios incluidos

en el grado Cr con dimensiones mínimas a las establecidas podrán mantenerse, aun en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en caso de obras de recuperación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa como invariante tipológica.



3. Cubiertas.

- Las cubiertas serán inclinadas en dos aguas, vertiendo a frente y fondo. Excepto en edificios que, en aplicación del artículo 14.1.6 estén retranqueados respecto a alguno de los linderos laterales, podrá existir, además de los anteriores otro faldón de cubierta vertiendo hacia él.

- Las cubiertas de las edificaciones de esquina verterán a las dos calles.

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre 17º y 25º.

- La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 6 m. de la línea de fachada.

- El faldón trasero será único, y por tanto, se constituye en un condicionante de la altura de la edificación en el fondo de la parcela.

- Excepto en casos puntuales en que no se pueda resolver la cubrición por dificultades razonablemente constructivas, se prohíbe la formación de limahoyas, especialmente para la apertura de los patios en la cubrición; éstos deberán respetar, a pesar de la posible ruptura del faldón, la inclinación general de cubiertas establecida en los puntos anteriores. Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada. No se permitirá la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en la cubierta.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo velux o similar.

- Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos,



1 5 3 2 7 9 1 3 1 0 1

aunque no se varíe su inclinación, ni terrazas re-
hundidas, buhardillas y mansardas.

- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm. me-
didos en el paño de cubierta y un canto máximo vis-
to de 15 cm.

- Se prohíbe expresamente otra formación de cubier-
tas que la aquí expresada.

14.1.8. Condiciones estéticas.

A. FACHADAS.

. La composición general de fachadas y huecos se
establecerá con criterios de integración y respeto
a las edificaciones tradicionales sin por ello re-
currir a la integración mimética.

. Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados
cerrados, vuelo de la planta superior sobre la in-
ferior, ni retranqueos parciales, únicamente se
permitirán cuerpos retranqueados en toda la longi-
tud de la fachada de la planta baja cuando se con-
forme en un tramo completo de calle o plaza, sopor-
tales, debiendo éstos tener la altura total de la
planta baja.

. Las fachadas deberán componerse unitariamente en
todas las plantas del edificio, incluidos los loca-
les comerciales si los hubiere, debiendo resolverse
totalmente en el proyecto que se presente para la
obtención de licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incom-
pleta de las fachadas en todos los tipos de obras
que afecten a esto, dejando pendiente los bajos co-
merciales.

. En las obras de acondicionamiento de la planta
baja, el proyecto contemplará el tratamiento ade-
cuado del muro y revestimiento de esta planta, en
conjunto con toda la fachada.

. La relación hueco-macizo será de predominio del
segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir
la relación doble macizo sobre el vano.

. En el caso excepcional de parcelas existentes con
frente comprendido entre 5 y 6 m. se permitirá el

establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a las que, en todo caso deberán tender.

. Sólo se permiten los cuerpos volados no cerrados, como balcones, que tendrán un vuelo máximo de 30 cm a partir del plano de fachada.

. No se permitirán balcones que alberguen más de un hueco. La longitud de los mismos se adaptarán al ancho del hueco, pudiendo exceder de este un máximo de 0,20 m. a cada lado.

. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm.

El antepecho y cerramiento de balcones y miradores será transparente, formado por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.

. Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

. Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramiento de fábrica u opaco.

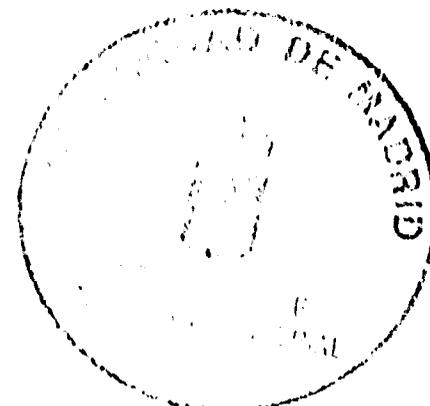
. Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.

. Balcones de grandes vuelos o que abarquen dos o más huecos.

. Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no será superior a 50 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm.

. Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un espesor máximo de 5 cm. desde el plano de fachada.

. Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcassas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.



2. Huecos.

. La forma de los huecos serán rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

. Las puertas de garage no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

. En caso de disponerse rejas, éstas no podrán sobresalir más de 10 cm.

. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

. Las carpinterías se situarán en el interior, o a lo sumo a haces intermedios, de la sección del muro. Queda expresamente prohibida la instalación de dobles ventanas a ras de la fachada. Si se instalan éstas deberán conservar igual forma y color que las carpinterías originales de los huecos.

. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

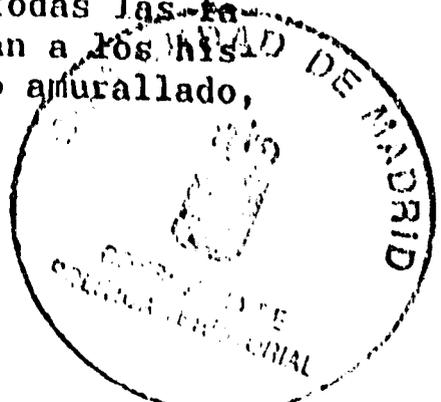
. Los capialzados de las persianas enrollables, de existir, quedarán incluidos en la sección del muro, no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior bajo el dintel de los muros.

. Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes. Quedan expresamente prohibidas las correderas.

En los accesos a locales públicos, las carpinterías de acceso se abatirán hacia el exterior, disponiéndose de tal forma que no invadan en el barrido de apertura el espacio público de la calle o plaza. Las carpinterías de los huecos de garage podrán realizarse con cualquier sistema de apertura, quedando sin efecto las condiciones del apartado anterior.

3. Materiales, textura y color.

. Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados en el recinto amurallado,



quedando prohibidos los restantes y aquellos otros que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

. Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

- Ladrillo color adobe terroso y en tonalidad uniforme.

- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los históricamente empleados.

. Las texturas de fachada serán lisas o semirugosas, quedando prohibidos los revocos a la tirolesa y texturas semejantes y las texturas brillantes.

. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- Ladrillos rojos, oscuros, blancos o de color degradado.

- Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración, los de color gris, blancos o beige.

- Aplacados cerámicos decorados o vitrificados.

- Terrazos en fachada o zócalos.

. Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales en el recinto amurallado, permitiéndose, en general, todos los colores mezcla, matizados y no puros.

. Quedan prohibidos el blanco y los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de fachada.

. Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica tratado por puntos, prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

4. Las medianeras tendrán obligatoriamente el mismo tratamiento que la fachada.



B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados con la inclinación de la misma.
- La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.
- En casos excepcionales en los que los edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de ésta, y en una superficie como máximo de 1/3 del total de la cubrición. La separación al borde inferior del faldón será de 2,5 m. La separación a la medianera o esquina podrá ser 0.
- Los aleros no se realizarán como prolongación del último forjado.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color o anodizado, y los prefabricados de hormigón.

2.- Materiales, texturas y color.

- La cubrición se realizará en teja árabe, con canal y cobija cerámica independientes, recomendándose la teja vieja procedente de derribos.
- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
 - . Textura brillante.
 - . Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
 - . Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso



de exteriores, recubrimientos metálicos.
. Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de adaptarse e integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Atenderán a lo establecido para el apartado A.2 de este artículo y a las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiéndose alterarse en parte del mismo.

- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de las existentes en el mismo, si éstas se adecuan a la presente norma. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse al modelo presentado para la sustitución, en su caso, del resto de las carpinterías externas del edificio.

2. Materiales, texturas, color.

- Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

- Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

- Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.



- Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.
- La rejería se realizará en forja, hierro o totalmente madera (celería, bolillos, etc.) siempre que cumpla las especificaciones de integración morfológica del apartado anterior.
- Se recomienda la utilización de madera pintada para la carpintería de acceso a los edificios.
- Se permiten todos los colores.
- Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio, quedando sujetos a las mismas especificaciones para su modificación expuestas en el último punto del apartado anterior.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS

1. Composición.

- Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,5 m. de muro de fábrica.

A partir de esta altura, se podrán instalar perfiles metálicos o celosías, continuar los muros de igual fábrica para obtener cerramientos de mayor altura.

- El tipo y composición de los muros deberá armonizar y formar conjunto con la edificación a que pertenecen, a excepción de los muros preexistentes de mampostería, o aquellos que, aun de nueva factura, se realicen en este material.

2. Materiales, texturas, color.

- La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.
- La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con ellas.
- La parte metálica, si se instala, no podrá



aluminio y mallazo plástico, ni en vidrio o PVC en planchas.

- Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

- Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1. Toldos.

- Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja.

- Únicamente se podrán instalar en calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana que pertenecen sea igual o superior a 6 m.

- El vuelo máxima será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será la de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

- Se permiten los colores lisos y rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

- Se prohíben los colores estridentes.

- Se prohíben toldos de plástico brillante.

2. Marquesinas.

- Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

- El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificación, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.



3. Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 3 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón.

- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

14.1.9 Condiciones de uso

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar o bifamiliar, permitiéndose este último solamente en el caso de que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la planta baja, bien desde el exterior o desde el interior.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio en la categoría de local comercial (1ª categoría).

- Hotelero.

- Dotaciones.

- Oficinas.

- Aparcamiento y garage destinado a los usos permitidos.

14.1.10 Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para cualquiera de los usos permitidos en esta ordenanza, no regirán las condiciones de agregación de parcela, de posición, volumen de la edificación pudiendo ser además el uso residencial plurifamiliar, siempre que se justifique la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, que deberá contar con la aprobación al informe positivo de la Consejería de Cultura.



Comunidad de Madrid previo y vinculante a la aprobación definitiva, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo las parcelas colindantes

En ningún caso podrán aumentarse las condiciones de edificabilidad establecidas para la parcela o parcelas individualizadas en más de un 5%.

2. Para todos los edificios incluidos en la zona Cr se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso que superen los parámetros aquí establecidos.

ART. 14.2. ORDENANZA DE CONSERVACION DEL ENSANCHE HISTORICO DEL XIX-R.

14.2.1. Definicion

1.- Comprende el ámbito correspondiente a los desarrollos extramuros del siglo XIX a lo largo de los ejes reguladores de las calles Real, de la Fuente, y Tahona, así como al arrabal histórico en el otro margen del río Lozoya, delimitado en el plano nº 2 como zona E.

Se trata, pues, de un área con un significado carácter histórico, siendo el objetivo prioritario de estas normas la protección de la trama e invariantes tipológicas y el control del proceso de reforma y sustitución de su caserío, de forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que le es propia.

La parcelación es, por regla general, muy regular, de forma rectangular de pequeño frente, -entre 4 y 7 m.- gran fondo -de hasta 30 m.- y superficie variable -entre 50 y 200 m-. Existe una parcelación de gran tamaño en los bordes del ámbito coincidente con suelos muy poco consolidados.

La edificación se alinea a vial entre medianeras, es de dos plantas, y responde a tipologías de edificación urbana doméstica del siglo XIX, de huecos y balcones según una traza reguladora de ejes verticales.

2.- Se establecen dos grados E y R (rehabilitación) en función de la capacidad de ac-



tuar sobre la edificación existente.

14.2.2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- . Superficie máxima de parcela: 250 m².
- . Superficie mínima de parcela: 120 m².
- . Frente máximo de parcela: 15 m.
- . Frente mínimo de parcela: 6 m.

2. Cuando se agregan dos parcelas colindantes con superficie inferior a la mínima el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

- Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

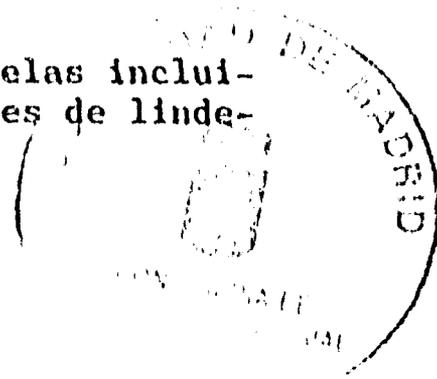
3. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este artículo. El frente de la parcela resultante no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación (en su caso) originales.

4. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

5. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente y fondo.

6. Para el grado Er, la parcela mínima serán las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de estas Normas.

7. En ningún caso podrán agregarse parcelas incluidas en el grado Er a excepción de ajustes de linderos.



ros o de fondos de parcela de condiciones muy irregulares.

8. En ningún caso podrán segregarse parcelas incluidas en el grado Er, a excepción de aquellas provenientes de las condiciones del apartado anterior o con superficies superiores a 500 m².

9. En ambos casos excepcionales se deberá justificar que el resultado no perjudica a ninguno de los factores que justifican la inclusión de la parcela mínima en este grado de ordenanza.

14.2.3. Obras permitidas.

1. En el grado Er se permiten exclusivamente las obras de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación hasta el límite en las edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marcan en esta zona.
- Recuperación.
- Demolición parcial encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total encaminada a la recuperación.

En este caso, la nueva edificación se realizará según las trazas de la edificación existente, y conforme a las referencias tipológicas y volumétricas preexistentes. Se procurará, asimismo, la reutilización de los materiales de cubierta, rejeras y piedra preexistentes.

2. Para que sea posible el tipo de obra de demolición total encaminada a la recuperación, la declaración de ruina será efectiva, si se dan cualquiera de los dos siguientes supuestos y con las condiciones expresadas para cada una de ellas:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínima de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con



misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (artículos 182.2 y 183.2a) de la Ley del Suelo).

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros y otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (artículos 182.2 y 183.2.b) de la Ley del Suelo).

El expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios técnicos y materiales actuales. Dado que el inmueble contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su inclusión en este grado de la zona de ordenanza.

c) El apartado del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, "Circunstancias Urbanísticas que aconsejen



la demolición del inmueble", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un elemento incluido en esta categoría, puesto que su pertenencia a ella implica la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan supervivencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina se notificará al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

. Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- Ruina física irrecuperable.
- Coste de reparación.
- Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (artículo 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento competente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de reestructuración, ampliación, recuperación y demolición, será, además,



de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar las transformaciones que se persiguen y, en todo caso, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Contendrá como mínimo:

- . Situación de las distintas edificaciones y elementos en la parcela.
- . Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas y alzados a escala mínima 1:100.
- . Descripción de las formas constructivas y los materiales.
- . Memoria justificativa de la necesidad de la demolición.

4. En el grado EH se permiten todos los tipos de obras.

5. Las obras que afecten al subsuelo se atenderán a las condiciones cautelares de preservación arqueológica que se establecen en el art. 7.6 de estas Normas.

14.2.4. Unidad edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en el punto 14.2.2.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, recuperación, sustitución parcial o ampliación se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

4. La actuación conjunta en más de dos parcelas colindantes exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle y deberá, en todo caso, respetar la condición de unidad edificatoria independiente expresada en el punto 1 de este artículo, que se traducirá en la clara distinción de los distintos paramentos de fachada y aleros.



14.2.5. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas que se establecen en estas Normas.

14.2.6. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial en todo el frente de parcela. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente, excepto las grafiadas en el plano nº 2 y en el plano nº 4 como alineaciones de nuevo trazado.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicos o privados.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 15 m. o el del fondo de la parcela incrementado en 1 m. Si éste fuera menor de 15 m., medidos en uno de los frentes de parcela.

La edificación alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:

En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles.

En las parcelas con frente a la calle Real y calle de la Fuente, se situará, bien agrupado el total de la edificación a la calle Real, bien distribuyéndola en dos frentes

La posición de la fachada (o fachadas) interiores será como sigue:

En el primer caso, la posición de la fachada interior se podrá extender a lo largo del fondo de par-



cela hasta agotar las condiciones de edificabilidad de la misma.

En el segundo caso, la posición de las fachadas interiores será libre.

En ambos casos, la posición de las edificación se verá condicionada, en su caso, por la existencia de otras edificaciones colindantes incluida en el Plan de Ordenación de Er.

. En las parcelas con frente a Calle Tahona, la edificación se agrupará en un solo cuerpo en el frente de la calle.

. En las parcelas lindantes con la muralla el re-
tranqueo mínimo de la edificación será de 12 m. desde cualquier punto del pasio exterior.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condicones de fondo de la edificación y re-
tranqueos establecidas en los apartados anteriores.

5. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela se situará en la parte posterior de ésta excepto en las situaciones expresadas en el punto anterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.

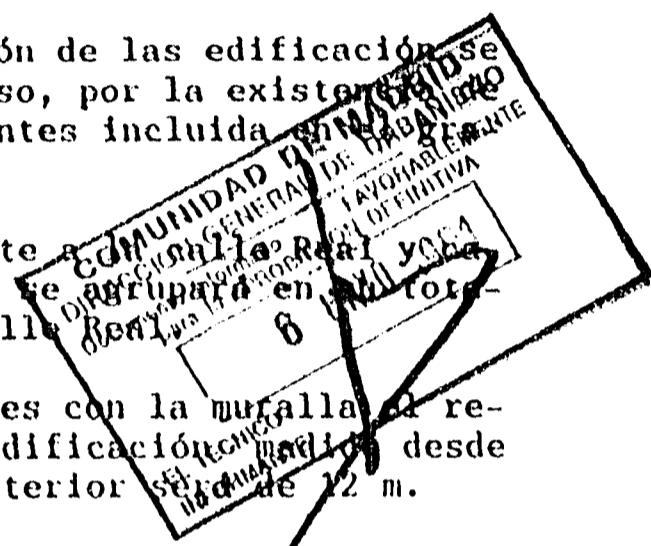
- El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna ni rampas de garage.

6. Ocupación bajo rasante.

- La ocupación bajo rasante vendrá definida por las diferencias de cota existentes en todo el perímetro de la parcela.

- No se permite la construcción de sótanos.

- Se permite la construcción de semisótanos cuando existan diferencias de cota que justifiquen la nivelación a una bajo rasante, con las condiciones que a tal efecto se establecen en estas



14.2.7. Condiciones de volumen

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas para la edificación alineada a vial.
- El numero máximo de plantas será de dos plantas.
- La altura máxima en metros será 6,90 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero. Dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de mas menos 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua incluida en el grado Er, particular, que debera justificarse gráficamente.
- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2.50 m. Los locales comerciales podrán establecer entreplantas parciales al servicio del local. Estas no tendrán reflejo en la composición de la fachada.
- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.
- La altura de piso en planta primera tendrá un mínimo de 2,50 m.
- Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas se establezcan en relación, en su caso, con las edificaciones contiguas incluidas en el grado Er, particular que deberá justificarse gráficamente.
- La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,80 m.
- No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.



2. Patios:

- Se permiten únicamente patios de vivienda que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos a los espacios libres de parcela.
- Se prohíben patios abiertos a fachada.
- En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de forjado de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.
- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas en los edificios incluidos en el grado Er con dimensiones mínimas a las establecidas podrán mantenerse, aun en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, vertiendo a frente y fondo.
- Las cubiertas de las edificaciones de esquina verterán a las dos calles.
- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será de 25°.
- La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 6 m. de la línea de fachada.
- Los huecos correspondientes a los patios respetarán la inclinación y conformación de faldones establecidos en los puntos anteriores. No se permite, pues, la conformación de la cubierta disconforme con éstas por razón de la existencia o nueva apertura de patios de vivienda.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo velux o similar.



- Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que la aquí expresada.

14.2.8. Condiciones estéticas.

A. FACHADAS.

1. Composición general.

- La composición de la fachada se atenderá a las determinaciones expresadas en el punto A.1 del artículo 14.1.8, refiriéndose en este caso la integración local del entorno a las edificaciones que, con carácter urbano, se construyen desde el siglo XVIII hasta principios del XX.

- La composición general será ordenada, de carácter vertical y con un trazado regulador concreto.

- Se podrá optar por elementos de fachada singulares no específicamente regulados en esta ordenanza, tales como muros cortina, siempre que la edificación se destine a uso residencial y su composición, bien porque su despiece resulte vertical, bien por componerse como elementos neutros o de separación de edificaciones históricas.

- La elección de este tipo de soluciones conllevará la presentación de memoria justificativa y alzado del frente de manzana en color. La concesión de licencia implicará informe favorable previo del organismo competente en materia de protección del patrimonio.

2. Huecos.

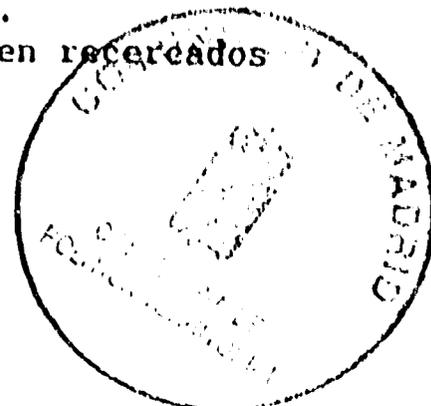
Se atenderá a las condiciones expresadas en el punto A.2 del artículo 14.1.8, debiendo ser su composición ordenada y de carácter vertical.

3. Materiales, texturas y color.

- Los materiales a cara vista permitidos serán:

. Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los históricamente empleados.

. Ladrillo rojizo a contorno uniforme en recercados generales y de huecos.



- Queda prohibido, además de los mencionados en el apartado A.4 del artículo 14.1.8, el ladrillo como paramento general.

- El revestimiento, de existir, será revoco con pigmentos naturales, color arena y tradicionales. En caso de emplearse pinturas sintéticas, el revoco deberá ser perfectamente plano, de textura poco rugosa, mate y análogo a los revocos tradicionales.

B. CUBRICIONES

1. La composición se atenderá a lo expresado en el punto B.1 del artículo 14.1.8, con la excepción de permitirse las buhardillas con las siguientes condiciones:

. Distancia mínima a la cumbrera y al alero 1,5 m. medidas ambas desde las aristas correspondientes y en la dirección del faldón.

. Distancia mínima libre entre buhardillas: 3 m.

. Anchura máxima a haces exteriores del frente de buhardilla: 1,20 m.

Las buhardillas nunca podrán dar lugar a salidas a cubierta o a balcón o terraza retranqueados en la cubierta.

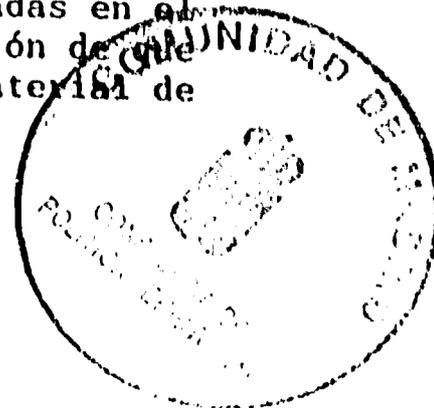
La cubierta de las buhardillas será a dos aguas, en sentido perpendicular del faldón en que se instalan y con la misma inclinación que la cubierta de la edificación.

2. Materiales, textura y color.

Se atenderá a lo expresado en el punto B.2 del artículo 14.1.8, pudiendo utilizarse, además de la teja árabe con cobija y canal, la teja marsellesa y la teja romana, siempre que sean cerámicas y de color rojizo.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS

Se atenderá a las determinaciones expresadas en el apartado C del artículo 14.1.8, a excepción de que se prohíbe el uso de la madera como material de factura de las barandillas.



D. CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS, ELEMENTOS SALIENTES.

Se atenderá a las determinaciones expresadas en los apartados D y E del artículo 14.1.8 de estas Normas.

14.2.9. Condiciones de uso

1. El uso principal será el residencial en sus categorías uni o bifamiliar permitiéndose este último solamente en el caso en el que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la planta baja, bien desde el exterior o desde el interior.

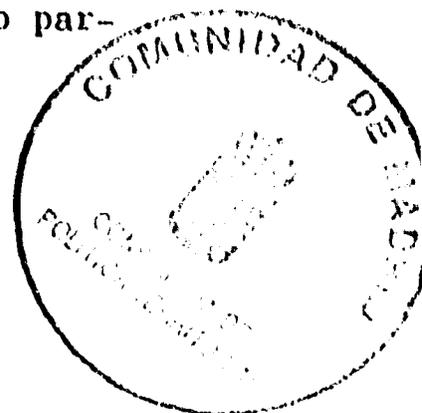
2. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio en la categoría de local comercial (1ª categoría).
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Oficinas.
- Aparcamiento y garage destinado a los usos permitidos.

14.2.10 Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para cualquiera de los usos permitidos en esta ordenanza no regirán las condiciones de agregación de parcela, de posición y volumen de la edificación pudiendo ser además el uso residencial plurifamiliar, siempre que se justifique la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, que deberá contar con la aprobación del organismo competente en materia de protección del patrimonio, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo, las parcelas colindantes

En ningún caso podrán variarse las condiciones de edificabilidad establecidas para la parcela o parcelas individualizadas en más de un 5%.



2. En el conjunto de la zona o en parte de ella podrán redactarse planes especiales de reforma interior que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación y usos lo aconsejen y no se supere la edificabilidad permitida en esta ordenanza.

3. Para todos los edificios incluidos en la zona Er, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aun en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.

ART. 14.3. ORDENANZA DE CIUDAD JARDIN -- C.J.

14.3.1. Definición

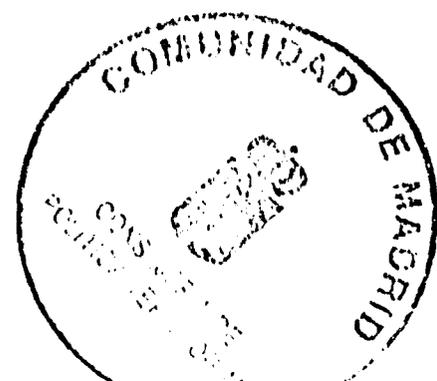
1. Comprende el ámbito correspondiente a los primeros desarrollos de este siglo en prologación del Ensanche Histórico.

El elemento común en esta zona es la regulación de una tipología edificatoria aislada, unifamiliar y plurifamiliar a la que se han incorporado otros usos.

2. Se establecen dos grados CJ₁ y CJ₂, teniendo cada uno de ellos objetivos específicos diferenciados:

- El grado CJ₁ corresponde a suelos consolidados con viviendas unifamiliares aisladas, que han visto intensificado su uso, a la vez que han sido incorporados otros nuevos, de hospedaje, comerciales o de servicios, fruto de la mayor centralidad que ha venido adquiriendo este área por razón de posteriores desarrollos. El objetivo fundamental en esta subzona es el controlar y encauzar este grado de transformación.

- El grado CJ₂ corresponde a suelos consolidados con viviendas unifamiliares aisladas, en colonia, adosadas o plurifamiliares, por razón de su buena condición paisajística, en el borde rocoso. El objetivo fundamental en este grado es el controlar y contener este proceso de ocupación de la ribera y de los bordes de la ciudad histórica.



1 5 5 3 2 1 3 2 1 4

14.3.2. Condiciones de la parcela

1. Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de estas Normas en el grado CJ₁ a excepción de aquellas incluidas en unidades de gestión serán edificables, cualquiera que sean sus dimensiones.

2. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

a) Para el grado CJ₁:

- . Superficie mínima de parcela: 500 m².
- . Frente mínimo de parcela: 15 m.
- . Frente máximo de parcela: 25 m.

a) Para el grado CJ₂:

- . Superficie mínima de parcela: 500 m².

- Cuando se agreguen dos o más parcelas colindantes con superficie inferior a la mínima, el frente de parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

- Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima, con otra colidante con superficie superior a la mínima, el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

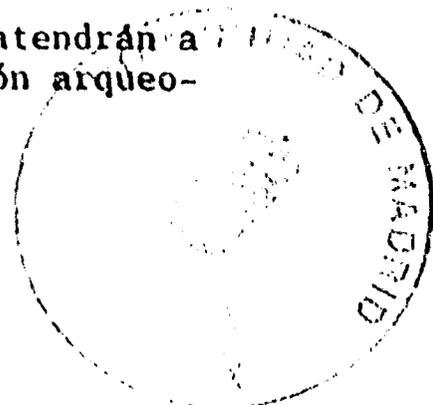
- Las parcelas con superficie y frente inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

14.3.3. Obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras.

2. Las obras de ampliación, acondicionamiento y reestructuración tendrán el objetivo de la adaptación paulatina de la edificación existente a las formas de ocupación que se establecen para esta zona.

3. Las obras que afecten al subsuelo se atenderán a las condiciones cauteleras de preservación arqueo-



lógica que se establecen el artículo 7.6 de estas Normas.

14.3.4. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes:

- 1. Para el grado CJ_1 - 1,00.
- 2. Para el grado CJ_2 - 0,6.

14.3.5. Condiciones de posición de la edificación.

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 50%.

2. Retranqueos.

a) Para el grado CJ_1 :

El retranqueo mínimo del frente de parcela será de 5 m., a excepción de las parcelas con frente a la calle Real y Paseo de Madrid, en los que la edificación deberá alinearse a vial. Los retranqueos a linderos laterales, serán de la mitad de la altura de la edificación, y como mínimo de 4 m.

El retranqueo mínimo al resto de los linderos será de 5 m.

b) Para el grado CJ_2 :

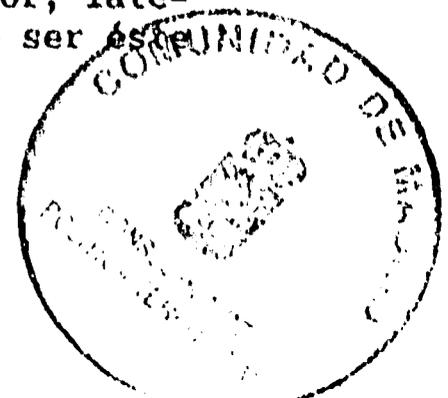
La edificación podrá alinearse a vial. Caso de producirse retranqueo al frente de parcela éste será como mínimo de 5 m. Los retranqueos mínimos al resto de los linderos será de 5 m.

En las parcelas cuyo fondo coincide con la ribera del río el retranqueo mínimo al fondo de parcela será de 8 m.

3. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación.

- Podrá estar segregado en la parte anterior, laterales y posterior de la parcela, debiendo ser éste



último el de mayor superficie.

- Deberá ser ajardinado y arbolado.

4. Ocupación bajo rasante.

- Se permite la construcción de sótano para garage e instalaciones, siempre que las actuaciones derivadas de la aplicación de las condiciones cautelares de preservación arqueológica lo permitan. Este sólo podrá ocupar la superficie ocupada por la edificación.

- En el grado CJ₁ y para parcelas mayores del doble de la superficie mínima establecida, se permite la agrupación de las edificaciones en una sola, y el establecimiento de un espacio libre común, siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas para esta zona.

La edificabilidad resultante nunca excederá de la suma de las edificabilidades permitidas obtenidas sobre cada una de las parcelas independientes; es decir, la superficie excedente por debajo de la parcela mínima del total de superficie de la parcela resultante, no podrá entrar en el cálculo para la obtención de la superficie máxima edificable. El número máximo de parcelas en las que se podrá producir esta agrupación será 3.

14.3.6. Condiciones de volumen

1. Altura.

La cota de referencia se determinará según lo establecido para la edificación exenta.

a) Para el grado CJ₁ regirán los siguientes parámetros:

. El número máximo de plantas será de 2 plantas.

. La altura máxima en metros será de 7 m.

. La altura de piso en planta baja será, como máximo de 3,50 m. y como mínimo de 2,50 m.

. La altura de piso en planta piso será como mínimo de 2,50 m.



b) Para el grado CJ₂, regirán los siguientes parámetros:

- . El número máximo de plantas será de 2 plantas.
- . La altura máxima en metros será de 6 m.
- La altura en metros se medirá hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta.
- No se permiten otras construcciones por encima de las permitidas que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas. En el grado CJ₁, podrán contar con el castillete de la caja de escaleras.

2. Patios:

Se prohíben los patios de vivienda.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas deberán ser inclinadas.
- La inclinación máxima será de 25° y el punto más alto de la cumbrera no superará la distancia de 3 m. desde la cara superior del forjado del piso de la última planta.

En el grado CJ₂ y en el caso de realizarse una edificación de una sola planta, podrán adoptarse pendientes superiores de composición libre, siempre que en ningún caso se supere la altura total de cumbrera que se obtendría por la aplicación de 2 plantas e inclinación de cubierta de 25°.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación o iluminación, tipo velux o similar.

Se prohíbe expresamente la formación de mansardas.

4. Podrán excepcionalmente, en el grado CJ₁, disponerse torreones, cuya superficie edificada no excederá de 20 m² y cuya altura no excederá de 2,50 m. a contar desde la cara superior del forjado de cubierta. En este caso, la altura máxima total en metros podrá exceder de la máxima establecida en 1,50 m. sólo en estos puntos. La formación de la cubierta guardará una relación compositiva con el resto de la edificación.



14.3.7. Construcciones auxiliares

- Se permitirán construcciones auxiliares que deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada grado, sin que su altura pueda exceder de 1 planta y 3 metros.

- La edificabilidad y ocupación se computará dentro de la máxima permitida.

14.3.8. Condiciones estéticas

Para el conjunto de las condiciones estéticas se estará a lo establecido en el artículo 14.2.8 para el Ensanche Histórico, complementados o corregidos por las condiciones siguientes.

1. Se permite la formación de proches en las plantas bajas.

En el grado CJ₁ se permite la prolongación de estos como banda frontal porticada.

2. Huecos.

La composición de huecos será libre.

En el grado CJ₁ se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre mediante un estudio de la fachada con su entorno que el diseño relaciona coherentemente el edificio, su entorno próximo y el ámbito de la zona E en una relación de huecos diversos.

3. Cuerpos volados.

Con carácter general se permiten balcones, terrazas y miradores de composición libre.

En las fachadas situadas sobre el frente de parcela de la calle Real y Paseo de Madrid, se permiten exclusivamente balcones. No se permitirán balcones que alberguen más de un hueco. La longitud de los mismos se adaptarán al ancho del hueco, pudiendo exceder de este un máximo de 0,20 m. a cada lado.

4. Entrantes en fachada.

Con carácter general, se permiten entrantes en fa-



chada de composición libre.

. En las fachadas situadas sobre el frente de parcela de la calle Real y Paseo de Madrid no se permiten entrantes en fachadas ni retranqueos de una planta respecto de otra.

Excepcionalmente y en obras de ampliación de edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas en el frente de la calle Real y Paseo de Madrid, se permitirá la construcción de porches, galerías y, en general, cuerpos añadidos, en planta baja en obras de ampliación establecidos para este grado.

Dichas actuaciones deberán justificar gráficamente su coherencia compositiva y funcional con el propio edificio y el resto de las edificaciones existentes.

Se prohíben las terrazas rehundidas en la cubierta.

5. Cerramientos de parcela.

. Las cercas se compondrán de un elemento macizo de altura máxima 1 m. y el resto transparente, formado por perfiles metálicos o colosías. La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada. la parte metálica no podrá no podrá ser de aluminio y mallazo plástico ni en vidrio o PVC en planchas.

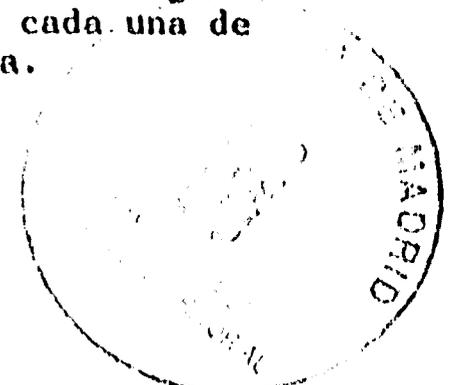
. Las parcelas deberán vallarse.

. Las parcelas situadas en el frente de la calle Real y Avenida de Madrid podrán incorporar el espacio anterior de la edificación a la vía pública, con un tratamiento similar al de las plazas regulados por estas Normas o vallarse con los criterios establecidos para la zona de ordenanza E.

14.3.9. Condiciones de uso

1. En el grado CJ₁ el uso principal será el residencial uni o bifamiliar. En este último caso, el acceso a cada una de las dos viviendas se producirá desde la planta baja.

En el caso previsto en el artículo 14.3.5 de agrupación de la edificación el acceso a cada una de ellas será asimismo desde la planta baja.



Los usos compatibles serán:

- Hotelero.
- Dotaciones.
- Comercio en plantas bajas.
- Oficinas en una proporción máxima del 50% de la superficie total edificable.
- Aparcamiento.

2. En el grado CJ₂, el uso principal será el residencial unifamiliar.

Los usos compatibles serán:

- Hotelero.
- Dotacional.
- Comercio en planta baja.
- Aparcamiento al servicio del uso principal.

14.3.10 Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el grado CJ₁, en el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para usos dotacionales, no regirán las condiciones de agregación de parcela, de posición y volumen de la edificación, siempre que se justifique que la composición de volúmenes es acorde con los volúmenes existentes en parcelas colindantes, distribuyendo, en su caso, el total de superficie edificable en cuantas edificaciones requiera la coherencia volumétrica con el entorno.

En ningún caso podrán variarse las condiciones de edificabilidad establecidas para la parcela o parcelas individualizadas en más de un 5%.

2. En el conjunto de la zona o en parte de ella podrán redactarse planes especiales de reforma interior que modifiquen las determinaciones de esta zona siempre que las condiciones de ordenación y usos lo aconsejen y no se supere la edificabilidad permitida en esta ordenanza.



14.3.11 Adaptación de las edificaciones existentes disconformes con esta ordenanza.

- 1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para esta zona no se encontrarán en situación de fuera de ordenación.
- 2. Cualquier tipo de obra que ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afecte.

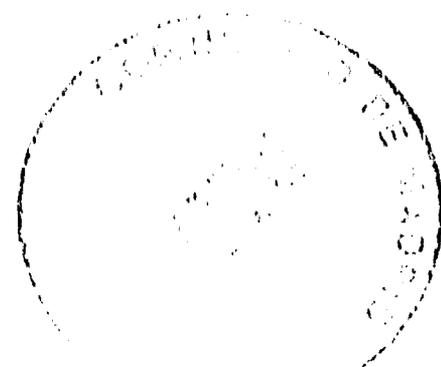
ART. 14.4. ORDENANZA DE EDIFICACION AISLADA U.A.

14.4.1. Definición

- 1. Comprende los ámbitos correspondientes a suelos, en parte colmatados y en parte vacantes, con edificaciones residenciales unifamiliares, cuyo espacio libre ajardinado constituye la características principal que los configura.
- 2. Se trata, pues, de un área destinada a albergar los desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de estas normas es su consolidación como zona residencial poco densa, ajustada a una trama de nuevo trazado bien estructurado y bien conectado con las áreas más centrales, que a la vez configure un recorrido de acceso a las mismas de gran calidad ambiental y tipológica.
- 3. Se establecen tres grados, UA1, UA2 y UA3, en función de las condiciones de ordenación fijadas para cada una de ellas.

14.4.2. Condiciones de la parcela

- 1. Todos los solares existentes a la entrada en vigor de estas Normas serán edificables, cualquiera que sean sus dimensiones en superficie, frente y fondo, a excepción de aquellas incluidas en unidades de gestión que estas Normas proponen.
- 2. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcela se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Para el grado U.A.1:
 - . Superficie mínima de parcela: 1.000 m².



- . Frente mínimo de parcela: 15 m.
- . Fondo mínimo de parcela: 40 m.

b) Para el grado U.A.2:

- . Superficie mínima de parcela: 500 m².
- . Frente mínimo de parcela: 15 m.
- . Fondo mínimo de parcela: 30 m.

c) Para el grado U.A.3:

- . Superficie mínima de parcela: 225 m².
- . Frente mínimo de parcela: 12 m.

14.4.3. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes:

- 1.- Para el grado U.A. 1 - 0,3.
- 2.- Para el grado U.A. 2 - 0,5.
- 3.- Para el grado U.A. 3 - 0,5.

14.4.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecen para esta zona.

2. Retranqueos mínimos.

a) Al frente de parcela:

Para los grados UA1 y UA2 - 3 m.

Para el grado UA3 - 0 m. o caso de producirse 2m

b) A los linderos laterales:

Para los grados UA1 y UA2 - 5 m.

Para el grado UA3 - 3 m.

c) Al fondo de parcela:

Para los grados UA1 y UA2 y UA3 - 5 m.

3. Superficie de ocupación.

La superficie máxima de ocupación será del 50% del total de la superficie de la parcela.



4. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Deberá ajardinarse y arbolarse.
- En todo caso, deberá respetarse y mantenerse el arbolado existente en estos suelos, ya sean construidos a la entrada en vigor de estas Normas o no, debiendo en este último caso efectuar las pertinentes labores de trasplante en la misma parcela si el arbolado existente impidiera la aplicación de las condiciones de ocupación aquí expresadas.
- Se prohíbe, pues, expresamente, la tala de árboles en esta zona de ordenanza.
- No se permiten movimientos de tierras que modifiquen la configuración topográfica del suelo, ni la ejecución de muros de contención ni otros elementos que puedan producir impacto visual distinto del que resulte de las condiciones de ordenación que se fijan para esta zona de ordenanza.
- Las obras que afecten al subsuelo se atenderán a las condiciones cautelares de preservación arqueológica que se establecen en el artículo 7.6 de estas Normas.
- La edificación se dispondrá, pues, sobre la rasante del terreno, y el espacio libre se ordenará de la misma forma.
- En los grados UA1 y UA2 podrán existir edificaciones auxiliares que deberán cumplir las determinaciones sobre retranqueos y cuya superficie edificable entrará en el cómputo de la edificabilidad neta de parcela.

5. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos para uso de garage. Estos no podrán exceder de la superficie ocupada por la edificación.

14.4.5. Condiciones de volumen

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo



tablecido en el art 5.7 para la edificación exenta.

- La altura máxima permitida será la siguiente:

. En los grados UA1 Y UA2 la altura máxima será de 2 plantas y 6,5 metros.

. En el grado UA3 la altura máxima será de 2 plantas y 6 metros.

2. Patios:

- En el grado UA1 se permiten patios de vivienda, siendo la dimensión mínima de cada uno de sus lados de 3 m.

- En los grados UA₂ y UA₃ no se permiten patios de vivienda.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas.

- Caso de producirse cubierta inclinada, esta será de composición libre. La altura total medida desde al punto más alto de la cumbrera no superará los 9,5 m. para los grados UA₁ y UA₂ y 9 m. para el grado UA₃.

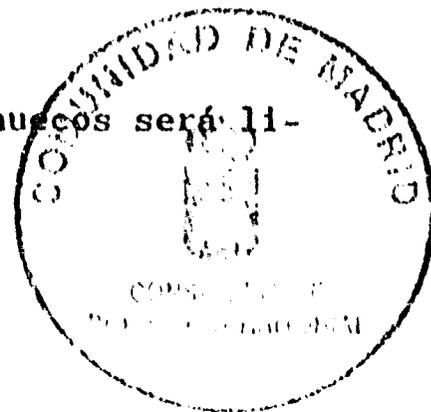
- Los paños de cubierta serán uniformes, no pudiendo producirse retranqueos, aun manteniendo la misma inclinación y haya o no diferencia de alturas, ni formación de mansardas.

- Podrán abrirse buhardillas y huecos tipo velux o similar, enrasados con la línea de cubierta.

- Podrán excepcionalmente, en los grados UA₁ y UA₂ disponerse torreones, cuya superficie edificada no excederá de 20 m² y cuya altura no excederá de 2,50 m. a contar desde la cara superior del forjado de cubierta. En este caso, la altura máxima total en metros podrá exceder de la máxima establecida en 1,50 m. solo en estos puntos. La formación de la cubierta guardará una relación compositiva con el resto de la edificación.

14.4.6. Condiciones estéticas

1. La composición de la fachada y huecos será li-



bre.

2. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en estas Normas para la zona de ordenanza de Ciudad Jardín.

14.4.7. Materiales y colores

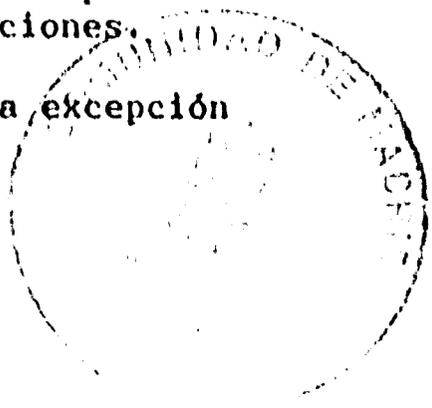
1. Fachadas.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el núcleo con las siguientes limitaciones:

- Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- Se recomienda el uso de revoco con pigmentos naturales, color arena, tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, su color será análogo al de los colores tradicionales. Se prohíbe el color blanco en estos paramentos.
- La textura será preferentemente lisa, prohibiéndose expresamente los acabados a la tirolesa o similares.
- Caso de emplearse el ladrillo visto, este será recocho de color rojo, quedando prohibidos los vitrificados y pintones.

2. Carpinterías, rejerías, contraventanas, persianas y fraileros.

- Se permiten todos los materiales, a excepción del aluminio anodizado o en su color o bronce.
- Se permite el uso de contraventanas o persianas de librillo de madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables el tambor no quedará visto, ni sobresaldrá del plano de fachada.
- En los huecos de garage se deberán disponer puertas de las características aquí establecidas.
- Se recomienda la utilización de madera pintada para las puertas de acceso a las edificaciones.
- Se permiten todos los colores a excepción



del aluminio anodizado en su color o bronce.

3. Cubiertas inclinadas.

- Se admiten todos los materiales siempre que su textura no sea brillante y su color rojo, a excepción de lo expresado en el punto siguiente.

- Se prohíben los acabados expresamente pizarra, las laminas asfálticas o revestidas con elementos metalizados.

- Los canalones y bajantes serán de cinc, plástico o chapa metálica pintados. Se prohíben expresamente las piezas de fibrocemento.

- Se recomiendan las bajantes embutidas en el muro. En caso de ser vistos, se embutirán al menos en toda la altura de la planta baja.

- La carpinería de los huecos permitidos en la cubierta se regirán por lo establecido en el apartado anterior.

- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con fachadas cubiertas, prohibiéndose expresamente los elementos de aluminio en su color o anodizado.

4. Elementos de las instalaciones.

- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc, se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- Los aparatos de aire acondicionado deberán, asimismo, situarse a haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivos a tal fin o volando sobre la fachada, debiendo ajustarse al tratamiento establecido en estas Normas para carpinterías y rejerías.

14.4.8. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial unifamiliar

1. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio en la categoría de local comercial (categoría 1ª).



- Hotelero.
- Dotaciones.
- Oficinas.
- Aparcamiento y garage destinado al uso principal o complementario.

14.4.9. Condiciones de excepcion.

Cuando se actue sobre más de 3 parcelas o se trate de la ejecución simultánea de más de 3 edificaciones, será preceptivo la previa aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes, acorde con los ámbitos colindantes y justifique la ausencia de impacto paisajístico y ambiental.

14.4.10 Adaptación de las edificaciones existentes disconformes con esta ordenación.

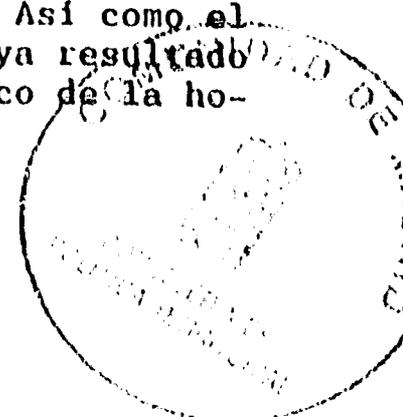
1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona no se encontrarán en situación de fuera de ordenación.
2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afecte.

ART. 14.5. ORDENANZA DE EDIFICACION EN HILERA, V.H.

14.5.1. Definicion

1. Comprende los ámbitos correspondientes a suelos, destinados a ocuparse con edificaciones unifamiliares, que morfológicamente se caracteriza por la correspondencia parcela-unidad de edificación con viviendas entremedianeras en las que la calle debe ser el elemento regulador.

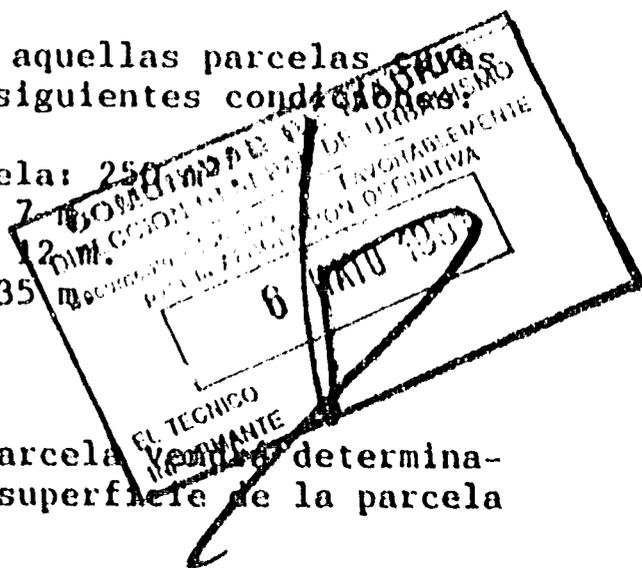
2. Se trata, pues, de un área de densidad media, en la que el objetivo prioritario de estas normas es su conformación como áreas de fuerte carácter urbano y antesala de otras más centrales. Así como el control del proceso de edificación cuya resultado debe ser la diversidad formal en el marco de la homogeneidad morfológica.



14.5.2. Condiciones de la parcela

1. No podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones no cumplan las siguientes condiciones:

- . Superficie mínima de parcela: 250 m²
- . Frente mínimo de parcela: 7 m.
- . Frente máximo de parcela: 12 m.
- . Fondo mínimo de parcela: 35 m.



14.5.3. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela se determina por la aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente 1,00.

14.5.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. La edificación se dispondrá entre medianeras, alineada a vial o retranqueada con un retranqueo mínimo de 3 m.
2. El retranqueo mínimo al fondo de parcela será de 10 m.
3. La posición de la edificación vendrá condicionada, en su caso, por la de la edificación de la parcela colindante, de forma que en ningún caso puedan aparecer medianeras vistas en 2ª planta de longitud mayor de 1 m.
4. Espacio libre de parcela.
 - El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación.
 - Podrá estar segregado en frente y fondo de parcela y en ámbitos diferenciados de forma que contribuyan a organizar la edificación.
 - Tendrá un tratamiento ajardinado y arbolado.
 - Podrá contar con edificaciones auxiliares, que deberán cumplir las determinaciones sobre retranqueo a fondo de parcela y cuya superficie edificada entrará en el cómputo de la edificabilidad neta de la parcela.



5. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos para uso de garaje. Estos no podrán exceder de la superficie ocupada por la edificación.

14.5.5. Condiciones de volumen

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el art 5.7 para la edificación alineada a vial.

- La altura máxima permitida será la siguiente:

. El número máximo de plantas será de 2 plantas.

. La altura máxima en metros será de 7 m.

2. Patios:

Se permiten patios de vivienda, siendo la dimensión mínima de cada uno de sus lados de 3 m.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La decisión al respecto vendrá condicionada por la situación de las edificaciones colindantes, en su caso.

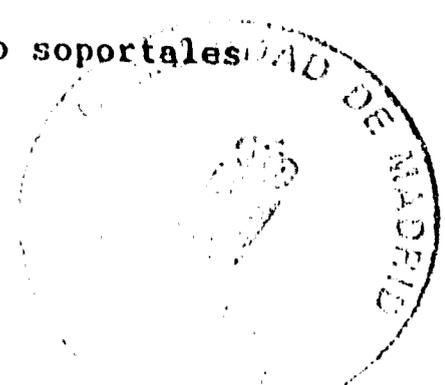
- Caso de producirse cubierta inclinada, esta tendrá una inclinación máxima del 25º y el punto más alto de la cumbrera no superará la distancia de 3,00 m. desde la cara superior del forjado del piso de la planta inmediatamente inferior.

- Los paños de cubierta serán uniformes, no pudiendo producirse retranqueos, aun mateniendo la misma inclinación y haya diferencia o no de alturas, ni apertura de buhardillas ni formación de mansardas.

- Podrán abrirse huecos tipo velux o similar, enrasados con la línea de cubierta.

14.5.6. Condiciones estéticas

1. Se permite la formación de porches o soportales en planta baja.



2. Huecos:

- La composición de huecos será libre.
- Se recomienda la tendencia de la disposición vertical de huecos.

3. Cuerpos volados:

Se admiten todos los cuerpos volados, de composición libre. El vuelo máximo sobre la línea de rente de fachada será de 0,50 m.

4. Entrantes en fachada:

Se permiten entrantes en fachada de composición libre.

5. Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en estas Normas para la ordenanza de Ciudad Jardín.

14.5.7. Elementos salientes

1. Toldos.

- Los toldos de los locales comerciales tendrán un vuelo máximo de 0,40 m. o por dentro del bordillo de la acera, respetando, en su caso, el arbolado.

- La altura en su punto más bajo no será inferior a 2 metros sobre la rasante.

2. Placas y anuncios.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 3 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. Podrán ser luminosos.

Se prohíben expresamente rótulos o anuncios sobre la cubierta.

14.5.8. Materiales y colores

1. Fachadas.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente



utilizados en el Núcleo con las siguientes limitaciones:

- Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- Se recomienda el uso de revoco con pigmentos naturales, color arena, tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, su color será análogo al de los colores tradicionales. Se prohíbe el color blanco en estos paramentos.
- La textura será preferentemente lisa, prohibiéndose expresamente los acabados a la tirolesa o similares.
- Caso de emplearse el ladrillo visto, éste será recocho de color rojo, quedando prohibidos los vitrificados y pintones.

2. Carpinterías, rejerías, contraventanas, persianas y fraileros.

- Se permiten todos los materiales, a excepción del aluminio anodizado en su color, anodizado o bronce.
- Se permite el uso de contraventanas o persianas de librillo de madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables el tambor no quedará visto, ni sobresaldrá del plano de fachada.
- Se permiten todos los colores a excepción del aluminio anodizado en su color o bronce.

3. Cubiertas inclinadas.

- Se regirá por lo establecido para la zona de ordenanza U.A.
- Los canalones y bajantes serán de cinc, plástico o chapa metálica pintados. Se prohíben expresamente las piezas de fibrocemento.
- Se recomiendan las bajantes embutidas en el muro. En caso de ser vistas, se embutirán al menos en toda la altura de la planta baja.
- La carpinería de los huecos permitidos en la cubierta se regirán por lo establecido en el apartado anterior.



1 5 5 8 3 2 1 3 2 3 2

- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con fachadas cubiertas, prohibiéndose expresamente los elementos de aluminio en su color o anodizado.

4. Elementos de las instalaciones.

- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc, se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- Los aparatos de aire acondicionado deberán, asimismo, situarse a haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivos a tal fin o volando sobre la fachada, debido ajustarse al tratamiento establecido en estas Normas para carpinterías y rejerías.

14.5.9. Condiciones de uso

1. El uso principal será el residencial unifamiliar.

2. Los usos complementarios serán:

- Hotelero.

- Dotaciones.

- Talleres artesanales.

- Comercio en planta baja.

- Aparcamiento y garage al servicio de los usos permitidos.

14.5.10 Condiciones particulares para promociones.

Cuando se actúe sobre parcelas, mayores de 600 m², o se trate de la ejecución simultánea de más de 3 edificaciones, será preceptivo la previa aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes, acorde con los ámbitos colindantes y justifique la ausencia de impacto paisajístico y ambiental. El Estudio de Detalle requerirá de informe positivo del organismo competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Madrid.



ART. 14.6. ORDENANZA DE EDIFICACION EN MANZANA. M.**14.6.1. Definición**

1. Comprende el ámbito correspondiente a dos pequeñas áreas de suelos consolidados ocupados y las correspondientes a las viviendas de promoción pública de próxima construcción en el borde Este del núcleo llamados a soportar los desarrollos recientes de mayores densidades del núcleo urbano.

En el caso de los suelos edificados se trata, de una ordenanza, de reconocimiento de la edificación existente, cuya sustitución por otros tipos más acordes con el carácter del núcleo no es previsible en el período de vigencia de las Normas, aunque si debe adaptar algunas de sus condiciones de ordenación hasta lograr una mayor coherencia en el entorno.

En el caso de la promoción pública prevista, se trata de una ordenanza de reconocimiento de las condiciones de ordenación prevista.

14.6.2. Condiciones de ordenanza.

Se reconocen las condiciones de edificabilidad, posición de la edificación y volumen existentes.

14.6.3. Condiciones estéticas.

Se reconocen las condiciones de composición de cubierta y fachada, debiendo adaptar los colores y materiales a las condiciones establecidas para la zona Ciudad Jardín. Dicha adaptación se vinculará en el caso de los suelos edificados a las obras de cualquier tipo que se aborden en fachada y cubiertas.

14.6.4. Condiciones de uso**1. Uso principal.**

- El uso principal será el residencial plurifamiliar.



2. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio.
- Hotelero.
- Dotaciones
- Oficinas.
- Aparcamiento y garage destinado al uso principal o complementario.

ART. 14.7. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS - D.

14.7.1. Definición.

1. Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento del núcleo.

- Estos ámbitos se encuentran, bien incluidos en cada una de las zonas de ordenanza dotados o no de unas condiciones específicas complementarias, bien, en el caso de algunas dotaciones existentes en la entrada en vigor de estas Normas, con unas condiciones propias exigidas por razón de su uso o situación.

- El objetivo prioritario de estas Normas es el establecimiento para estos usos de unas condiciones de ordenación que los hagan posibles, a la vez que sean integrados y coherentes con el medio urbano que lo circundan.

Así, las Normas proponen unas condiciones de ordenación que supongan una especificidad dentro de la zona de ordenanza en que se encuentren situados.

14.7.2. Remisión a la zona de ordenanza.

Las condiciones de parcelación, posición de la edificación, volumen y estéticas serán las de la zona en que se encuentren situadas, corregidas de la forma que en cada una de ellas se especifica en el objeto de cumplir también la normativa sectorial que le es de aplicación.



14.7.3. Condiciones específicas complementarias.

1. Usos permitidos.

- El uso principal será el dotacional, especificado o no en el plano de ordenación.

- Los usos compatibles serán:

. Residencial unifamiliar: una sola vivienda destinada a guardia y custodia de las instalaciones.

. Aparcamiento al servicio de los usos permitidos.

2. Queda prohibido el cambio de uso a residencial.

14.7.4. Condiciones particulares de equipamientos existentes.

1. Depuradora.

- Se reconoce totalmente la ordenación existente.

2. Escuelas profesionales Sta. María del Castillo.

- Se reconoce la ordenación existente.

- La forma de la parcela deberá ajustarse según las alineaciones marcadas en el plano con objeto de obtener en sus ámbitos exteriores espacios de carácter urbano que le son propios.

- Los cerramientos de parcela deberán adaptarse a lo establecido para la zona de ordenanza U.A.

3. Centro deportivo.

- Se trata de un proyecto previsto por la Corporación, en ejecución y previsiblemente ya realizado a la entrada en vigor de estas Normas.

- No se limita la superficie de parcela; ésta será la necesaria para el uso previsto.

- La edificación será la necesaria para el uso permitido y tendrá como máximo 2 plantas y 7 m.

- Las condiciones estéticas serán las de la zona U.A.



14.7.5. Adaptación de los equipamientos existentes.

1. Los equipamientos existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con algunos de los parámetros que se establecen para la zona en que se incluyen, no se encontrarán en situación de fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza correspondiente de aquellos parámetros que le afecte.



CAP. 15 REGULACION DE LAS UNIDADES DE GESTION

ART. 15.1 DISPOSICIONES GENERALES.

1. Se definen 15 Unidades de gestión en suelo urbano, que deberán desarrollar las directrices fijadas en las fichas de unidades de gestión.

2. Son:

- U.G. 1 - Lavadero.
- U.G. 2 - Caldero.
- U.G. 3 - De la Fuente.
- U.G. 4 - Plaza de los Hornos.
- U.G. 5 - Plaza de Picasso.
- U.G. 6 - Paseo del Lozoya
- U.G. 7 - Puerta de la Ciudad Histórica.
- U.G. 8 - Frontón.
- U.G. 9 - Cornisa del Frontón.
- U.G. 10 - San Lázaro.
- U.G. 11 - Avenida de Madrid 2.
- U.G. 12 - Las Roturas
- U.G. 13 - Las Heras.
- U.G. 14 - Calle Nueva.
- U.G. 15 - Borde Sur.

3. En tanto no esté definitivamente aprobada la figura de planeamiento o gestión que para cada uso se determine, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos de suelo relativos a las parcelas urbanas: movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de los mismos o demoliciones.



4. No obstante lo anterior podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; o los de demolición de edificación en situación de ruina o que suponga riesgo para personas, animales o bienes.

ART. 15.2. CONDICIONES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

Las condiciones de urbanización serán las que determina cada ficha en lo que complementa a las ordenanzas de viario y espacios libres y a las condiciones para las obras de urbanización de estas Normas Urbanísticas.

Las alineaciones serán las definidas en la ficha correspondiente y en los planos nº 3 y 4.

Las rasantes se adaptarán a las existentes en los bordes del suelo urbano circundante y al terreno natural en su interior.

Caso de redactarse un Estudio de Detalle, éste podrá ajustar alineaciones y rasantes siempre que no se vean mermadas las superficies de los suelos de cesión, ni la sección del viario, no se aumente la edificabilidad.

El proyecto de urbanización o los de obras ordinarias podrán, asimismo, ajustar alineaciones y rasantes con las mismas limitaciones que lo establecido por el Estudio de Detalle.

Las obras de urbanización quedarán sometidas, en su caso, a las prescripciones cautelares en materia de protección de yacimientos arqueológicos determinados por estas Normas..

ART. 15.3 FICHERO DE UNIDADES DE GESTION.

Se definen las condiciones de cada unidad en las siguientes fichas.

