



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 REFERIDA A LA FLEXIBILIZACION DE USOS DE LAS NNSS/ 97 VIGENTES

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS/1997 VIGENTES REFERIDA A LA
FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
ESTABLECIDAS EN EL CAP. 4 DE LAS ORDENANZAS

(INCLUYE MODIFICACION / ADAPTACION COMPLEMENTARIA DE LA NORMATIVA
CONCURRENTE DEL CAP.5 (ART. 5.5/ CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO) Y
CAP.11 (ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO)

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
CONCEJALÍA DEL AREA DE URBANISMO

REDACTOR: ALBERTO ALONSO BERCERO / ARQUITECTO MUNICIPAL

NOVIEMBRE / 2015

DOCUMENTACION TECNICA / APROBACION INICIAL



NOMBRE:
ALBERTO ALONSO BERCERO

PUESTO DE TRABAJO:
ARQUITECTO

FECHA DE FIRMA:
04/11/2015

HASH DEL CERTIFICADO:
A417A4A3588A31C8171DF0216A28480BD01D51BA7

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
A41A4A3588A31C8171DF0216A28480BD01D51BA7

FECHA DE FIRMA:
04/11/2015

PUESTO DE TRABAJO:
ARQUITECTO

NOMBRE:
ALBERTO ALONSO BERCERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC232F14BA8C556394482





AREA DE URBANISMO

/jmt

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013 REFERIDA A LA FLEXIBILIZACION DE
USOS DE LAS NNSS/97 VIGENTES**

MEMORIA JUSTIFICATIVA /

PREAMBULO /

La intervención administrativa en materia de urbanismo, en el ejercicio de los derechos y facultades por parte de los ciudadanos, constituye una potestad pública de titularidad irrenunciable, correspondiendo a las Entidades Locales competencias esenciales en este ámbito.

La finalidad de dicha potestad pública responde a la necesidad de cohonestar los principios de legalidad y eficacia en la actuación administrativa, facilitando a los ciudadanos el ejercicio eficaz de sus derechos de una manera ajustada al interés público. Esta constante búsqueda de legalidad y eficacia encuentra su apoyo en el artículo 103 de la Constitución, que a su vez delimita el desarrollo normativo que venga a realizarse en esta materia.

Las recientes manifestaciones del Derecho Comunitario ponen de manifiesto la necesidad de valorar el grado o intensidad de la intervención administrativa deseable, realizando una ponderación de las exigencias del interés público, sin que resulten admisibles fenómenos de intervención excesiva o procedimientos demasiado intensos.

El panorama legislativo reciente en la materia general de urbanismo, y particular en materia de comercio y servicios, ha incidido en una línea de *desregulación normativa*, de tal manera que se ha ido produciendo un acomodo de las ordenanzas municipales a la realidad social, ya que ésta última sufre unos procesos de transformación mucho más acelerados que el planeamiento, cuyos mecanismos de adaptación y modificación, - hasta ahora lentos y plagados de trabas jurídico-administrativas, y de procedimiento-, se van quedando progresivamente obsoletos.

Es por lo tanto necesario flexibilizar los planes generales y modificarlos cuando sea preciso, en el momento en que, entre otros factores, hayan cambiado las circunstancias socioeconómicas, como es evidente en la actualidad, donde aquellas han sufrido alteraciones estructurales. Sin embargo, la flexibilidad de aplicación y gestión de un plan urbanístico no significa la alteración constante de sus determinaciones en base a necesidades coyunturales: solo cuando determinado bloque normativo haya quedado manifiestamente *fuera de juego*, como es el caso de la regulación de usos, tan directamente vinculada a la actividad económica, situación agravada por el excesivo tiempo transcurrido hasta la fecha desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes en octubre /1997.

MARCO LEGAL / FINES

La presente modificación se enmarca en el ámbito de las actividades comprendidas en la ordenación urbanística, de acuerdo con el objeto y naturaleza de aquella, definidos en el Art. 2.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que supone entre otras, la





AREA DE URBANISMO

/jmt

intervención en el uso del suelo, en la edificación y en mercado inmobiliario, integrando la superficie de los terrenos correspondientes así como el vuelo y el subsuelo.

Asimismo debe tenerse presente los fines de la citada ordenación urbanística, según el Art. 3.2, que supone una *distribución razonable de los usos y actividades* que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte, y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos, asegurando además una fluida movilidad y comunicación.

Es destacable también la aparición de legislación reciente, tanto de ámbito estatal como autonómica, referida a la liberalización de la economía y flexibilización del comercio, tratando de impulsar los mecanismos legales que puedan contribuir a la generación de la inversión y empleo, potenciando la iniciativa empresarial y el dinamismo económico. Prueba de ello son, entre otras, las siguientes leyes posteriores a la fecha de entrada en vigor de las NNSS/97 vigentes:

- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios
- Ley 1/2008, de 26 de junio de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
- Directriz 2006/123/CE del 12 de diciembre relativa a los servicios del mercado interior.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (*Ley Omnibus*), que modifica el RDL 6/2000 de Medidas urgentes sobre la Intensificación de la Competencia
- Ley 17/2009, de 23 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio (*Ley Paraguas*)
- Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, que modifica la anterior Ley 16/1999 de Comercio interior.
- Ley 1/2010, de 1 de marzo de reforma de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista y otras reformas (LORCOMIN). Esta ley modifica la anterior Ley 7/1996, de 15 de enero.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en el Comunidad de Madrid
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Además, la presente modificación se enmarca en la actividad propia del Ayuntamiento, -en cuanto la potestad de planeamiento-, respecto del criterio de flexibilización de usos que ha inspirado algunas de las modificaciones puntuales de planeamiento aprobadas a lo largo de los años, incluidas las denominadas *instrucciones de servicio*. Se han tenido en cuenta por orden cronológico las siguientes:

:

- **Orden del 15/septiembre/1998** (BOCM del 13/noviembre/1998) / Correcciones: "Determinaciones sobre ordenanza EQ: Equipamiento y situaciones" (ver **ANEXO 1**)
- **Resolución del 15/julio/1999** (BOCM del 27/septiembre/2009) por la que se aprueban la Modificación puntual 3 relativa a flexibilizar la compatibilidad del uso residencial (RU) con





AREA DE URBANISMO

/jmt

el uso asistencial, y la Modificación puntual 4, relativa a flexibilizar las ordenanzas de residencia unifamiliar (RU y RUA) en relación con el comercio de primera necesidad (ver **ANEXO 2**)

- **Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 16/abril/2004** (BOCM del 21/mayo/2004) por el que se aprueban las Normas de interpretación (instrucciones de servicio) denominadas Modificaciones puntuales 1/2004 y 2/2004, referidas a las Condiciones de uso de la Zona 12. (ver **ANEXO 3**) (1)
- **Resolución del 19/diciembre/2005** (Suplemento al BOCM del 6/abril/2006), correspondiente a la Modificación puntual 7/2004, que afecta a las condiciones de volumen para la implantación de los equipamientos públicos y las condiciones de compatibilidad de usos entre todas las zonas de equipamiento, que afecta a los Arts.11.7.4 y.11.7.5 (ver **ANEXO 4**)
- **Resolución del 1/septiembre/2010** (BOCM del 27/octubre/ 2010) correspondiente a la Modificación puntual 1/2009, referida al cambio de calificación de una parcela municipal, para su uso como aparcamiento público (que supone la creación de una nueva subzona EQ/7.5-AP), modificando los Arts.11.7.1B) y 11.7.5 .Afecta también a la compatibilidad de la Zona "su" (servicios urbanos) con las subzonas de Equipamiento de la Zona 7(ver **ANEXO 5**)

Finalmente la presente Modificación pretende paliar en lo posible los efectos de la crisis económica que afecta a la población, con especial atención a las actividades comerciales, y concretamente a los emprendedores y el pequeño comercio, que en Torrelodones, -como en el resto de las poblaciones de su entorno-, está padeciendo una sangría incesante de cierres de negocios.

CRITERIOS TECNICOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION /

Generales /

- a) Incorporar, integrar y armonizar, y al mismo tiempo simplificar, en el CUADRO resumen de compatibilidades, las modificaciones realizadas por el Ayuntamiento y aprobadas oficialmente, que hayan tenido que ver con la variación de las condiciones de uso. Aunque la incorporación de las mismas en dicho CUADRO pudiera resultar redundante, aquellas, por una cuestión metodológica, se mantienen en el texto normativo, para no perder la pista de las modificaciones introducidas desde el punto de vista cronológico.
- b) Mantener la estructura básica de las Ordenanzas vigentes, respetando la compatibilidad de usos existente, de tal manera que lo que en todo caso, se amplían y flexibilizan las condiciones, pero no se restringen respecto de la situación actual, a salvo de corrección de errores materiales evidentes o incoherencias manifiestas.
- c) Suprimir categorías o situaciones cuya interpretación ha resultado ambigua, contradictoria, o en algún caso, innecesaria. A modo de ejemplo, la posible confusión entre edificio *independiente* o *exclusivo*. Siempre con las excepciones de rigor.
- d) Añadir categorías o situaciones que impulsen una ampliación de los ámbitos de aplicación para determinados usos, y que al mismo tiempo ayuden a clarificar y concretar la interpretación de la normativa y su traslado al CUADRO de compatibilidades.

(1) El texto de las Normas de interpretación no se publicaron en el BOCM, lo que hace dudar de su ejecutividad, aunque resulten pertinentes respecto de los objetivos de la presente modificación.





AREA DE URBANISMO

/jmt

- e) Modificar esencialmente la normativa del CAP.4, modificando a su vez lo que resulte necesario del CAP.11 para hacer posible la materialización de las condiciones particulares de edificación en coherencia con las condiciones particulares de los usos.
- f) Mantener inalterables las condiciones de aprovechamiento de las Ordenanzas Particulares del CAP.11, de manera que la presente modificación no suponga incremento alguno de la edificabilidad lucrativa asignada a las parcelas por el planeamiento vigente, manteniendo en todo caso, a efectos del cumplimiento del Art. 67 de la Ley 9/2001, la proporción entre aprovechamientos y dotaciones públicas.
- g) Actualizar las referencias concretas a la legislación estatal o autonómica solo en los casos en los que aquella haya quedado manifiestamente obsoleta o simplemente derogada, haciendo en otras ocasiones referencias genéricas a su aplicación, ya que es evidente la incesante obsolescencia de las normas en cortos periodos de tiempo.
- h) Intervenir respecto de las condiciones de intensidad de los usos permitidos (y su traslado a las condiciones de ocupación) solamente en el caso de dotaciones públicas, y concretamente para el caso de Espacios Libres/ Equipamientos con edificabilidad no computable, es decir sin aprovechamiento lucrativo
- i) Mantener inalterable la normativa de protección de los edificios y espacios libres catalogados del Cap.7 de las NNSS, a salvo de algunas precisiones y cautelas introducidas en el Cap.4, de forma que la flexibilización de usos no afecte a las condiciones de intervención y obras permitidas en función del grado de protección de los edificios de la normativa vigente. Tampoco tiene ninguna repercusión sobre las condiciones de parcelación que afecten a elementos o conjuntos protegidos (Áreas de Interés Ambiental) ni alteran el Catálogo en ningún sentido.
- j) Mantener un justo equilibrio entre las demandas sociales de flexibilización de usos, el fomento de medidas que reactiven las actividades económicas, y los criterios urbanísticos básicos que fundamentaron la zonificación establecida por el planeamiento vigente, sin que en ningún caso, las modificaciones introducidas supongan un nuevo modelo territorial, o cambios fundamentales de la ordenación urbanística, que justificarian una revisión del planeamiento.
- k) Finalmente la presente modificación **carece de repercusión medioambiental** y no supone la disminución de espacios libres o zonas verdes, tanto pertenezcan a las redes locales como generales del Municipio.

Concretos /

• **CAP. 4 / CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS /**

- **Art. 4.1.c)** Se aclara que en los sectores urbanizables, además de los usos genéricos descritos en este Capítulo con carácter general para suelo urbano, los Planes Parciales, tienen competencia para establecer determinados usos pormenorizados para un determinado ámbito de planeamiento. Sin embargo se pretende extender la aplicación de la presente flexibilización de usos a los sectores urbanizables, completamente desarrollados y ya consolidados como suelo urbano, salvando la regulación de usos derivada de las Ordenanzas específicas de aquellos cuando no son asimilables urbanísticamente los usos pormenorizados (y la zonificación correspondiente) del planeamiento de desarrollo con los genéricos del suelo urbano. Se establecen unas condiciones tasadas para considerar asimilables las diferentes zonas de ordenación.
- **Art. 4.2.4. A1 y A2.** Se añaden precisiones en la misma línea que el anterior, dada la confusión que se aprecia, a veces en la aplicación de la normativa sobre usos





AREA DE URBANISMO

/jmt

establecida en ordenanzas genéricas NNSS/97- ordenanzas específicas Planes Parciales (u otros instrumentos de desarrollo)

- **Art. 4.2.6.10.** Se añade al Uso catalogado. EC, la categoría de “*Area de Interés Ambiental*” en coherencia con las categorías que aparecen en el Art. 4.12.1.b)
- **Art. 4.3.1.c).** Se restringe la condición relativa a la localización del uso de vivienda en la edificación principal, a la Categoría 1ª, porque no tiene sentido extenderla a la Categoría 2ª de vivienda multifamiliar, como, quizás por error, figura en la normativa vigente.
- Se explicita que se admite un elemento de conexión entre la edificación principal y auxiliar, a efectos de garantizar la continuidad entre ambas, concretando el alcance, junto la modificación correlativa del **Art.11.4.3** (nuevo **Apdo. E**), de un concepto jurídico indeterminado como es *un continuo edificado*.
- **Art. 4.3.2.** Se añade una referencia genérica a la obligación de cumplir con la legislación sectorial y específica (Código Técnico, incluido) respecto de las condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- **Art. 4.4.0.a) y b).** La definición vigente del uso genérico de “*comercio y servicios*” se hace corresponder con un nuevo apdo.a) precisando que en su ámbito también (lógicamente) se incluyen edificios.
- Se añade un nuevo **Apdo.b)** abriendo la posibilidad de admitir usos bajo rasante, como excepción a la norma general, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en las Ordenanzas y en la legislación específica en la materia que sea de aplicación y esté vigente en cada momento, describiendo en un listado no limitativo, la normativa más destacable en materia de uso comercial.
- **Art. 4.4.1.a) b) y c).** Sin recurrir a una sistematización innecesaria, se actualiza la definición del uso comercial, a la luz de las actividades y clasificación contenida en la legislación actualmente vigente; concretamente: el RDL 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, y fundamentalmente, la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
- Se añade un **Apdo.b)** derivando las actividades permitidas y su ejercicio, la ejecución de obras y el régimen sancionador a la legislación vigente.
- El actual Apdo. b) pasa a denominarse **Apdo.c)** añadiéndose tres nuevas *situaciones* (2ª, 3ª y 4ª) que se entienden genéricamente compatibles con el uso comercial: en planta baja y primera, en planta sótano/semisótano, en viario o espacio libre público. Se suprime la *situación 2ª: en edificios con usos diferentes al de vivienda*, puesto que no se sabe si se refiere a un edificio existente que goza ya de usos mixtos, o se refiere a una zona de ordenanza en la que el uso residencial es compatible a priori con otros usos (interpretación aplicada hasta ahora, y no demasiado clara)
- **Art. 4.4.2.c)** Para el uso de oficinas, se suprime igualmente la *situación 2ª*. Se añaden tres nuevas *situaciones* en coherencia con lo establecido para el uso comercial (2ª, 3ª, y 4ª) en planta baja, en planta baja y primera, en planta sótano/semisótano





AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Art. 4.4.3.** Se cambia la denominación del epígrafe, ya que conceptualmente, el uso de *Hostelería*, no era identificable de forma automática con las categorías establecidas en este precepto asimilables a un uso turístico o de alojamiento residencial. Pasa a denominarse: "*Alojamiento Turístico /Residencial*"
- **Apdo. a).** Se suprime la prohibición de *aparthoteles*, ya que se admite, y así se precisa ahora para la Categoría 1ª, alojamientos turísticos en cualquier modalidad que admita la Consejería competente de la CAM, a la que se remite por lo tanto el cumplimiento de su legislación específica, con independencia de las restricciones que se imponen en el CUADRO de compatibilidad de usos.
- **Apdo. b)** Se establecen dos nuevas categorías muy específicas: alojamientos tipo *bed & breakfast* (cat.3ª) y (casas de) turismo rural (cat.4ª)
- **Apdo. c)** Se añaden dos nuevas *situaciones*: en plantas de edificio residencial multifamiliar (2ª) / en plantas de edificio residencial multifamiliar (3ª)

- **Art. 4.4.4.** Se cambia la denominación del epígrafe por *Hostelería*, ya que conceptualmente, el uso de *Reunión y Recreo*, no es identificable, gramatical e intuitivamente, con la definición vigente, y si lo es en cambio el propuesto.
- **Apdo. b)** Se suprime la *situación 2ª: en edificios con usos diferentes al de vivienda*. Se añaden dos nuevas *situaciones*: en planta baja y primera (3ª) / en sótano/semisótano (4ª)

- **Art.4.4.5.a)** Se retoca la definición del uso de "Espectáculos" admitiendo el uso al aire libre.
- **Apdo.b)** Se añade una nueva *situación* (3ª) En espacios libres públicos, en coherencia con la definición modificada.

- **Art. 4.4.6.** Nuevamente se hace referencia a la obligación de la normativa vigente, tal como se hizo para el Art.4.3.2, respecto de las condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- **Art. 4.4.7.a)** Idem referencia a normativa concurrente y CT.
- **Apdo.b).**Nueva redacción respecto de la posible autorización de los usos comerciales en sótano/semisótano, estableciendo las cautelas necesarias para un uso público en dos apdos. **b1)** Cumplimiento de la legislación específica y sectorial aplicable, y **b2)** Vinculación al uso /actividad principal de planta baja

- **Art. 4.5.0.** Se añade en la definición del uso dotacional, la referencia a asociaciones, fundaciones y asimilables.

- **Art. 4.5.1.** Se completa la denominación genérica del uso Cultural con el término. "*Escolar*"
- **Art. 4.5.1.a)** Se incluyen en relación con el uso cultural-escolar: colegios, academias, manifestaciones y eventos al aire libre.
- **Apdo. b)** Se suprime la *situación 2ª: en edificios con usos diferentes al de vivienda*. Se añade una nueva *situación* (4ª): En espacios libres públicos. Se desdobra la *situación* 1ª en dos, dependiendo de si el uso residencial es multifamiliar (1ª) o unifamiliar (2ª)





AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Art. 4.5.2.a) y b)** Se amplía la definición de uso sanitario y se modifica el contenido de las Categorías 2º (clínicas) y 3ª (consultorios) vigentes, a la vista de las definiciones del ANEXO II del RD 1277/2003 de 10 de octubre, y DECRETO 51/2006, de 15 de junio, relativo a autorizaciones de establecimientos sanitarios de la Comunidad de Madrid.
- **Apdo. c)** Se añade una nueva *situación* (3ª) en coherencia con el resto de los usos dotacionales: En edificios exclusivos.

- **Art. 4.5.3.a)** Respecto la definición, se precisa que se admiten establecimientos asistenciales en cualquier modalidad admitida por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid para las categorías 1ª y 2ª, ya que la categoría 3ª puede admitir posibilidades más abiertas en relación con el término "Otros"
- **Apdo. b)** Para la categoría 2ª (medicina geriátrica) se precisa que se admiten varias modalidades: o la Residencia convencional en edificio independiente, o un conjunto de edificios residenciales en régimen de comunidad con servicios comunes (cohousing)
- **c)** Para el uso asistencial, se suprime la *situación* 3ª: *en edificios con usos diferentes al de vivienda*. En la *situación* 1ª, se sustituye el término *independiente* por *exclusivo*, siendo ésta corrección de carácter general, ya que conceptualmente el primero, se identifica con una descripción topológica, y no con un destino a un uso determinado y concreto.

- **Art. 4.5.4.a) y b)** Como uso institucional se incluye la posibilidad de manifestaciones o eventos al aire libre (definición); en correspondencia se añade una nueva *situación* (3ª): En espacios libres públicos. En la *situación* 2ª, se sustituye el término *independiente* por *exclusivo*,

- **Art. 4.5.5.a)** Se modifica la definición del uso Dotacional *Otros*, relativa a la condición final: *siempre y cuando sean de carácter público*. En primer lugar porque podría interpretarse como contradictoria con la definición genérica del Art. 4.5.0 que permite tanto usos públicos como privados; en segundo lugar porque dicha condición ha resultado perjudicial para los intereses económicos del Ayuntamiento, al exigir los titulares privados de ciertas parcelas con dicha calificación, la expropiación de la misma, sin que en realidad fuera intencionada la decisión municipal de equipar la ordenanza equivalente EQ/7.5, con una dotación incluida en las redes públicas locales o generales. La modificación propuesta favorece la única interpretación armónica posible: que con independencia de su titularidad o dominio, el uso resultante debe ser público.
- **Apdo.b)** En la *situación* 1ª, se sustituye el término *independiente* por *exclusivo*. Se añaden dos nuevas *situaciones*: en edificios con uso diferente a vivienda (2ª) / en espacios libres públicos (3ª)

- **Art. 4.6.1.a)** Para el uso "Industrial y Almacenamiento" se suprime la exigencia de que no exista servicio de venta al público, permitiendo ahora expresamente la distribución de mercancías.
- **Apdo.4.6.1. b)** Para las Categorías 1ª y 2ª (pequeñas industrias y artesanías) se suprimen las limitaciones de potencia, manteniendo las superficies. Se excluye el uso específico de Estaciones de lavado y engrase, aunque éste último pueda caber en los talleres de reparación de vehículos. Se añade una nueva categoría:





AREA DE URBANISMO

/jmt

- Estaciones de Servicio (5ª) corrigiendo un vacío legal en la normativa hasta ahora vigente.
- **Apdo.c) Situaciones:** la situación 1ª se desdobra en dos, separando la situación en anexos a vivienda unifamiliar de la situación en planta baja, antes juntas. Se matiza que la situación en manzanas (4ª) debe corresponderse con un Polígono industrial en suelo urbano, y en la misma línea se suprime la situación en zonas aisladas *fuera de las zonas urbanizadas*, porque todos los usos descritos en el Cap. 4, se desarrollan en suelo urbano, introduciendo una nueva situación: en sectores urbanizables (5ª)
- **Art. 4.6.2.** Se añade un nuevo **apdo. D)** de remisión genérica, en cuanto las condiciones de habitabilidad e higiene, al obligado cumplimiento de la normativa específica aplicable, especialmente en esta materia, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- **Art.4.7.1.a)** Se modifica la definición genérica de las zonas verdes por obedecer a un concepto obsoleto de las mismas, -identificado con una interpretación casi decimonónica de los parques y jardines como espacios ajardinados destinados casi únicamente a la contemplación-, perfectamente compatible con un concepción más amplia y contemporánea de unos espacios libres multiusos relacionados con el ocio y esparcimiento con especial atención a las necesidades de la población juvenil.
- **Apdo. b)** Como consecuencia de la modificación de la definición genérica, se modifica también las definiciones para las **Categorías 1ª** (Parque) y **Categoría 2ª** (Jardines). Para la **Categoría 5ª**, se hace una precisión sin trascendencia sobre la exclusión general de los jardines privativos propios de la vivienda unifamiliar / "Jardín privado, correspondiente a la Ordenanza /Subzona EL/9.6
- **Art. 4.7.2.** Se cambia el título del epígrafe "Verde-Deportivo" por "*Equipamiento-Deportivo*, por resultar más acorde con las condiciones de edificación de la Ordenanza/ Subzona EL/9.3 que tiene cierta edificabilidad y no resulta asimilable en su totalidad al concepto genérico de Zona verde.
- **Apdo.a)** Se precisa en la definición que los espacios para la práctica y enseñanza de los deportes puede realizarse en espacios *abiertos o cerrados* y que también se corresponde con actividades deportivas practicadas de forma individual o colectiva, en espacios privados (privativos o comunes) y públicos.
- **Apdo. b)** Se modifica la definición de la Categoría 1ª, sustituyendo el concepto de *salas* cubiertas, por *pabellones* cubiertos.
- **Apdo. c)** Se añade dos nuevas *situaciones*: En espacios libres de parcela de uso residencial (2ª) /en espacios libres de parcela con uso diferente a vivienda (3ª)
- **Art. 4.8.1.b)** Para el uso de "Garaje-aparcamiento" se hace una precisión para las Categorías 1ª y 2ª añadiendo el término "*Garaje*" y para la Categoría 3ª añadiendo "diferentes a vivienda". Se añade una nueva Categoría (4º): Parking de uso público/ privado
- **Apdo.c)** Se precisa la definición de la Situación 4ª: En viario o espacio libre público *en superficie*. Se añade una nueva Situación (5ª): En viario o espacio libre público *en el subsuelo*.



AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Apdo.d).** Se suprime, por no incluirse el uso de “Estaciones de lavado y engrase” en ninguna categoría o situación, en este precepto, y sin embargo encuadrarse dicho uso dentro de la nueva Categoría (5ª) del Art. 4.6.1 (Estaciones de Servicio)
- **Apdo.4.8.2.b)** Se redefinen las Categorías de la red viaria, ampliando las tres existentes a cuatro, a efectos de una jerarquización más clara, -en orden a las competencias de las diferentes administraciones-, y a la vista del análisis del sistema viario analizado en el PMUS (Plan de Movilidad Urbana Sostenible) recientemente aprobado, quedando finalmente la red supramunicipal (1ª) / la red arterial (2ª) / la red general (3ª) y la red local (4ª)
- **Apdo.c)** Se añade una nueva situación (5ª): Zonas exclusivas de aparcamiento.
- **Art. 4.9.b)** Para el uso de servicios urbanos, se concreta algún tipo de instalación más para la Categoría 2ª (residuos urbanos, centros de transformación). Se sustituye el contenido de la actual situación 3º (seguridad), que no se sabe muy bien a qué corresponde dentro del epígrafe genérico de “servicios urbanos”, por usos vinculados a la ejecución de medidas derivadas del PMUS, relacionadas fundamentalmente con el uso peatonal y ciclista.
- **Apdo.c)** Se añaden cuatro nuevas *situaciones* porque de otra manera ciertas instalaciones urbanas no pueden consolidarse en zonas con uso residencial: en parcelas y edificios de vivienda multifamiliar (3ª) / de vivienda unifamiliar (4ª) / en viario o espacios libres públicos (5ª) / en edificaciones con uso diferente a vivienda (6ª)
- **Art. 4.10.1.c)** Para el uso de Conjunto con Proyecto, se precisa que no se necesita la formulación de ninguna figura de planeamiento en coherencia con lo establecido en la Ordenanza correspondiente CP (Conjunto con Proyecto) y la práctica administrativa desde su vigencia en cuanto la aplicación directa de las condiciones de uso de la Ordenanza de zona.
- **Art. 4.10.1.d).** Se añade un nuevo apartado para hacer compatible un posible cambio de uso con el mantenimiento de las condiciones de volumen de la licencia original, sin estar obligado al mantenimiento de los porcentajes que en determinadas zonas de ordenanzas de las NNSS/86 se establecía para el reparto del uso comercial/residencial en una parcela.
- **Art. 4.12.2. a)** Para el uso catalogado, en aplicación de las condiciones establecidas en el CUADRO A, se amplía la referencia a la posible compatibilidad, con los usos definidos en los Art.4.7 (Espacios Libres y Deportivos), Art. 4.8 (Garaje y Aparcamiento) y Art.4.9 (servicios urbanos)
- **Apdos. c) y d)** Se añaden dos nuevos apdos. en correspondencia con el texto aprobado como Normas de Interpretación por la Junta de Gobierno (acuerdo del 7/septiembre/2004), respecto la aplicación de las condiciones generales del uso catalogado. Aunque la norma del Apdo. d) queda incorporada en el CUADRO de compatibilidad de usos, se deja el texto por coherencia cronológica. Estas precisiones normativas no modifican en absoluto las condiciones de intervención vigentes en los edificios catalogados en función del grado de protección asignado.
- **Art. 4.13. USOS QUE AFECTEN A BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA LEY 3/2013 /** Se incluye un nuevo Artículo para garantizar la aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de la CAM, con independencia de los bienes incluidos en el



AREA DE URBANISMO

/jmt

Catálogo vinculado al planeamiento. Para los usos que se desarrollan en suelo urbano se debe tener en cuenta un nuevo ANEXO al CAP IV, que contiene las Fichas de los Bienes y Espacios afectados por la Ley 3/2013

- **ART.4.14. USOS QUE PUEDAN AFECTAR A CAUCES PUBLICOS.** Se añade un nuevo Artículo para garantizar la aplicación de la Ley de Aguas, Plan Hidrológico nacional y legislación concordante.
- **CAP. 5 / CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION /**
 - **Art. 5.5.2. A4)** .Se modifica su redacción dejando abierta la posibilidad de usos en sótano/semisótano, pero imponiendo condiciones de complementariedad y vinculación al uso principal de planta baja, concretando la imposibilidad de usos viveros en sótano para usos residenciales.
- **CAP. 11. / ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO /**
 - **Art. 10.02.b) y c)** Se realizan aclaraciones de naturaleza instrumental sobre la interpretación de los símbolos contenidos en el CUADRO A, sobre el gradiente de compatibilidad entre un determinado uso pormenorizado y la correspondiente Ordenanza particular de zona, ya que en el Cuadro vigente se dan ciertas incoherencias.
 - **Art. 11.3.2. D)** Se extiende la posibilidad de una ordenación de viviendas unifamiliares en pro indiviso a las subzonas RU1 y RU2, ahora permitida únicamente para la subzona RU3, ya que no existe ninguna razón urbanística para su prohibición, flexibilizando por lo tanto las condiciones de uso de las parcelas con dicha calificación; resultando coherente con la idéntica regulación de compatibilidad de usos para las tres subzonas.
 - **Art.11.3.5.** Relativo a las condiciones de uso en la ZONA 3 (RU), y su compatibilidad del uso de guardería, ampliando el ámbito de aplicación, respecto lo aprobado por Resolución del 15/noviembre/1999, a la subzona RU3. Por otra parte se incrementan ligeramente los límites de superficie para el uso comercial (artículos de 1ª necesidad) ampliando también su ámbito de aplicación a la subzona RU2 y RU3
 - **Art. 11.4.1.A)** Relativo a las condiciones de uso de la ZONA 4 (RUA). En coherencia con lo establecido en el Art.4.3.1.b) se concreta la posibilidad del uso de vivienda BIFAMILIAR, contenido en la tipología genérica de vivienda unifamiliar aislada, que debe mantener sus parámetros urbanísticos, aunque la distribución funcional interior del edificio que alberga tal uso, pueda corresponder a un programa de dos viviendas, dando cobertura legal a propuestas arquitectónicas que periódicamente aparecen, camufladas mediante subterfugios poco creíbles, y que en algún caso son objeto incluso de concesión de la correspondiente licencia.



AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Art. 11.4.3.E)** Para la ZONA 5 / Conjunto con proyecto, se añade un nuevo Apdo, para concretar las condiciones de volumen que debe tener un elemento de conexión entre la vivienda y uso principal, y edificación auxiliar a efectos de la exigencia de continuidad establecida en el Art. 4.3.1.c), penalizando además esta solución al computar al 100% respecto edificabilidad y ocupación, tratando de garantizar que dicho elemento no sea solamente un porche o pasarela ligera de enlace, sino un elemento arquitectónico *sólido*.
- **Art. 11.4.4.** Modificación de las condiciones de uso en la ZONA 4 (RUA), respecto lo aprobado por Resolución del 15/noviembre/1999. Se incrementan ligeramente los límites de superficie para el uso comercial (artículos de 1ª necesidad) de forma gradual para las diferentes subzonas, equivalente aproximadamente a un 30% sobre el techo edificable residencial aplicado sobre la parcela mínima establecida en cada caso. Resultando unas superficies máximas de: 150 m2 (RUA1) / 90 m2 (RUA2) / 80 m2(RUA3)
- **Art. 11.5.B3)** Se abre la posibilidad de aplicar las condiciones de volumen (y en consecuencia del uso de la Ordenanza de Zona) para una demolición parcial de un Conjunto con Proyecto (ZONA 5)
- **Apdo. B4)** Se mantiene la obligación general de redacción de un Plan Especial o Normas Complementarias para cambiar las condiciones de edificación (e indirectamente de uso) a salvo (y así se precisa) de una modificación del planeamiento general, que pos su mayor rango debe prevalecer sobre dichos planes de ordenación de carácter derivado.
- **Art.11.7.3.D1).** Se añade una aclaración competencial para el caso de que un Equipamiento se desarrolle en un edificio catalogado y ello implique una modificación del Catálogo, lo que implicaría la competencia de la Comisión de Urbanismo.
- **Art.11.7.3.D2).** Relativo a la aplicación excepcional de parámetros (normativa ya aprobada) pero a la que añade una causa más para su motivación, que no es otra que compatibilizar la conservación de las condiciones de protección de los edificios catalogados, manteniendo los elementos arquitectónicos o tipológicos en los que se fundó su catalogación, con la posibilidad de que puedan adaptarse funcionalmente para el cumplimiento de las normativas sectoriales y específicas aplicables que vayan entrando en vigor y que afecten al uso de los mismos.
- **Apdo. D3)** Para evitar que los límites actualmente establecidos de posible aplicación a las dotaciones públicas, respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación, puedan alterar de forma sustancial los inmuebles protegidos, se limita el posible incremento de edificabilidad a un 25% para el caso particular de edificios catalogados, inferior al 50% o al 30% establecidos según que zonas, aunque se abre la posibilidad de la aplicación excepcional de parámetros a cualquier uso compatible con las subzonas de ordenanzas de EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES del Art.11.7.1(aunque sea de titularidad privada) salvo si se trata por lo tanto de un uso de vivienda, en orden al mantenimiento del tejido residencial.
- **Art. 11.7.5.b)** Se modifica puntualmente (en su inicio) para establecer una redacción coherente con el Art. 5.5.2. A4) con la diferencia que en este caso, como excepción a la regla general, se penaliza la edificación en semisótano



AREA DE URBANISMO

/jmt

considerando su superficie computable, manteniendo a dichos efectos la redacción del actual apdo.c)

- **Art.11.7.6.C)** Se establece una excepción, basada en la singularidad del tráfico puntual generado por los centros docentes, respecto del cumplimiento del estándar vigente para los Equipamiento y Dotaciones, de 1,5 plazas/100 m²c edificables, únicamente para el uso escolar, aplicado a un edificio con dicho uso exclusivo que se desarrolle en una parcela situada en suelo urbano consolidado. Se reduce al 50%, es decir 0,75 plazas /100 m²c.
- **Art.11.9.1.A)** En la definición genérica de la ZONA 9, Espacios Libres EL, se añade la posibilidad de admitir instalaciones deportivas para resultar coherente con los usos reales de los parques urbanos, en los que la práctica del deporte es habitual, y también con la regulación vigente.
- **Art.11.9.3.A)** Se precisa en relación con las condiciones de uso y edificación para la subzona EL/9.6 (jardines privados), que no solo pueden derivarse de un Plan Parcial, sino también de un Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación, y en general de cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo vigente.
- **Apdo. B)** Se desdobra en dos Apdos la regulación de usos vigente:
- **Apdo.B1)** Se modifica la redacción relativa a la admisión de edificaciones provisionales o permanentes de escasa entidad en suzonas EL/9.1 o EL/9.2, estableciendo un gradiente proporcional a la superficie de aquellas, limitando la superficie construida de dichas instalaciones, puesto que la actual proporción (12 m²c/ 5.000 m²s o fracción) resulta totalmente insuficiente para viabilidad de la explotación de edificios existentes en los parques, u otros que pudieran salir a licitación. Se establecen tamaños de 25 m²c, 50 m², 100 m² y 150 m² en proporción a superficies inferiores a 5.000 m²s, iguales o superiores a 5.000 m²s, iguales o superiores a 10.000 m²s, e iguales o superiores a 15.000 m²s, respectivamente.
- Se concreta cómo deben computarse la superficie de los Parques/jardines porque en zonas de urbanizaciones alejadas de los núcleos urbanos puede tratarse de superficies continuas o discontinuas con dicha calificación, pero que no responden a un parque nominalmente concreto, debiendo en todo caso mantenerse la proporción entre edificaciones y superficies, y quedar así administrativamente cotejado en el correspondiente expediente (de obra, de licitación, de derecho de superficie, etc)
- **Apdo.B2)** Se añaden tres nuevos párrafos regulando los usos /instalaciones deportivas, proponiendo límites sobre su ocupación para que el uso principal de espacio libre como lugar de esparcimiento se mantenga / (1).Para ambas subzonas, y en el caso de superficies mayores a 5.000 m²s, para usos deportivos en superficie, se establece un límite del 20% /para una superficie inferior, un 15% / (2) Para la subzona EL/9.1 se admiten usos deportivos al aire libre (o cualquier otro uso dotacional público) con posibilidad de cubrición de las instalaciones existentes con un límite máximo del 10%, y un límite del 30% si se suman las instalaciones restantes deportivas en superficie / (3) Se establece la cautela para el caso (poco probable) de evitar que alguna instalación o dotación existente resultara fuera de ordenación por causa de exceder de la ocupación propuesta.
- **Apdo.C)** Se aclara que los parámetros vigentes de aprovechamiento de la subzona EL/9.3. Verde-Deportivo, en el caso de aplicarse sobre una parcela no calificada exactamente como tal, pero compatible con el uso, de acuerdo con el



AREA DE URBANISMO

/jmt

Art.4.7.2, -a su vez modificado-, serán los propios de la zona donde se materialice un determinado equipamiento deportivo.

- **Art.11.10.2.B)** Se matizan las condiciones para las subzonas 10.1/10.2/10.3 de la ZONA 10 (Aparcamiento y red viaria) respecto de los usos/instalaciones permitidas: mobiliario urbano, kioscos, puestos de bebidas, etc, admitiendo como novedad terrazas cerradas y/o cubiertas pero remitiendo su normativa al desarrollo de unas ordenanzas específicas.
- **Art.11.10.3. Criterios de movilidad sostenible.** Se añade un nuevo precepto derivado de las recomendaciones del Informe de Impacto Territorial del AVANCE, para garantizar que dichos criterios se tienen en cuenta para el diseño del viario, espacios peatonales y de coexistencia, tanto en los proyectos de urbanización como en los instrumentos de planeamiento, sean de iniciativa pública o privada.
- **Art.11.11.A.10).** Se rescribe prácticamente en su totalidad las limitaciones de uso para los terrenos colindantes con el ferrocarril (ZONA 11 /Zona Ferroviaria F) por resultar manifiestamente contradictorias la normativa que aparecía como vigente respecto de las leyes sectoriales aprobadas con posterioridad a la aprobación de las NNSS/97 en el ámbito del sector ferroviario, especificando la definición, límites y condiciones de uso para la zona de *dominio público*; zona de *protección* (antes, de *servidumbre*) y zona *límite de la edificación* (antes, de *afección*). Se suprime el Apdo.11, relativo a otras condiciones de las ordenaciones colindantes, haciendo una remisión general en un nuevo Apdo.c) a la legislación sectorial aplicable.
- **Apdo.B)** Se modifica el GRAFICO en coherencia con las nuevas disposiciones legales.
- **Art.12.3.D)** Relativo a la edificabilidad en los edificios catalogados. Se hace simplemente una precisión respecto de la obligada aplicación de la Ordenanza de la Zona donde se enclave el inmueble, ya que la actual redacción es gramaticalmente confusa. Se suprime la alusión a la posibilidad de regulación mediante un Estudio de Detalle, ya que los supuestos para su formulación y alcance están muy tasados en la Ley 9/2001 y nada tienen que ver con la ordenación de volumen de un edificio protegido.
- **Art.11.12.4.B)** Se suprime el listado de usos admitidos para el nivel de protección *ambiental* en el apdo. B) ya que en el CUADRO (tanto el vigente como el modificado) no se asignan usos en función de los niveles de protección. Se sustituye el ratio de 1/plaza cada 100 m2c, por 1,5 plazas (general para Equipamiento y Dotaciones) con la excepción contemplada en el Art.11.7.6.c) para el uso escolar.

CUADRO A / COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES (CAP.11) CON LAS DIVERSAS CATEGORIAS DE USO PORMENORIZADOS /CAP.4)

Se establece un sistema de compatibilidades que modifica parcialmente el establecido en el CUADRO A, correspondiente a la normativa vigente, con arreglo a las modificaciones antes descritas, que afectan a las definiciones de los usos pormenorizados, o a sus categorías y situaciones (CAP.4) y texto modificado de la normativa contenida en los CAP 5 y CAP 11.



AREA DE URBANISMO

/jmt

No es posible proceder a una comparación homogénea y pormenorizada con el CUADRO vigente dada la supresión/ampliación de categorías y/o situaciones. Pero en general los cambios se derivan, entre otras, de:

- La aplicación de los criterios generales expuestos en el presente informe.
- La matización de las situaciones de *compatibilidad absoluta/ compatibilidad sin restricciones* en coherencia con las aclaraciones introducidas en el Art.11.0.2
- La ampliación del ámbito de aplicación de usos comerciales y de hostelería
- La posibilidad de usos mixtos en Zona 6 (Industria y Almacén) concretando además la nueva categoría de "Estaciones de Servicio" no contemplada hasta el momento en la normativa vigente.
- La ampliación del ámbito del uso de Equipamiento -deportivo, tanto para espacios privados como públicos (parques y jardines).
- La extensión de usos autorizados en la normativa vigente para una determinada Subzona de uso residencial (sobre todo unifamiliar) al resto de las Subzonas comprendidas en la Zona de Ordenanza particular de que se trate, ponderando su aplicación para las Zonas de vivienda multifamiliar en función del número de plantas.
- La introducción de una nueva categoría para el uso de *Garaje-Aparcamiento* (Parking público/ privado) que junto con la ya vigente nueva subzona EQ/7.5-AP, establece la posibilidad de materializar aparcamientos (en superficie y/o en el subsuelo) por aplicación directa de las Ordenanzas, sin que haya que depender de modificaciones previas del planeamiento general, o en su caso de planeamiento de desarrollo.
- La redefinición de las categorías del uso de *servicios urbanos*.
- La redefinición de las categorías de la *red viaria*.
- La incorporación de la flexibilidad (ya vigente en el texto de la normativa pero sin incorporar al CUADRO) entre usos correspondientes a la diferentes subzonas de Equipamientos (Zona 7) sustituyendo las limitaciones derivadas de autorizaciones anudadas a determinadas situaciones por la compatibilidad absoluta o sin restricciones.
- Se suprime la columna correspondiente al uso CATALOGADO porque no tiene sentido su cruce con las Ordenanzas de Zona al no constituir propiamente un uso pormenorizado (por ello en el Cuadro vigente está en blanco). De hecho cada edificio catalogado puede albergar diferentes usos en diferentes Zonas de ordenanzas.
- Aunque se dan las mismas circunstancias que en caso anterior, se mantiene el uso CP/5 (columna) para evitar dudas o permitir futuras aclaraciones.
- Para la Ordenanza Zona 12 se realiza alguna puntualización particularizada a la subzona EL/12 (espacios catalogados) solo a los efectos de su compatibilidad con el uso de servicios urbanos para garantizar su protección.

**CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES DERIVADOS DE LA LEY 9/2001 /
(Modificada por la Ley 9/2010, de 23 de Diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas
en los Art. 68 y 69)**

Se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual del planeamiento en la legislación urbanística vigente:

- Cumplimiento del Art. 56.2:
La superficie teórica afectada por el ámbito de la modificación es como máximo el conjunto del [suelo urbano+urbanizable] correspondiente al cómputo del suelo clasificado como tal en el Plano de ordenación vigente, correspondiente a la 6ª Aprobación provisional, aprobada por Resolución del 29/mayo/2003 (BOCM del 29/septiembre/2011). Por lo tanto, el ámbito virtual de la Modificación sería de 1.029,44 ha, lo que supone un 47,55%,





AREA DE URBANISMO

/jmt

respecto del ámbito del Plan (NNSS/97), que debe identificarse, en una interpretación pacífica, con el Término Municipal (2165 Ha). En consecuencia, según el criterio de los servicios jurídicos de la DGU, al superar el 10%, resulta preceptiva la tramitación de la presente modificación como un Avance, como paso previo a la formulación del documento de aprobación inicial.

- Cumplimiento del Art. 68.1:
No supone revisión de planeamiento porque no se adoptan nuevos criterios que afecten al modelo de ordenación vigente, o la estructura general (urbanística) del Término municipal.
- Cumplimiento del Art. 69.2.a):
 - Aunque una modificación puntual puede variar tanto la categoría como la clase de suelo, la presente modificación no afecta ni a una ni a otra.
 - No supone la disminución de zonas verdes o espacios libres (públicos) porque no altera la calificación de los terrenos, manteniéndose idénticas Zonas de Ordenanza en suelo urbano y su asignación pormenorizada a solares o espacios de uso y dominio público.
- Cumplimiento del Art.36.6 y Art. 67. 2:
 - La presente modificación no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario, o viviendas en régimen de protección pública.
 - Respecto del mantenimiento de la proporción entre aprovechamiento y dotaciones, no se considera pertinente su análisis, porque al no cambiar la calificación de parcela alguna, ni los parámetros de edificabilidad (condiciones de volumen) para las Zonas con aprovechamiento lucrativo, no se deriva incremento alguno, limitándose los cambios introducidos en el CAP.11 a modular las condiciones de edificación en Equipamientos o Espacios Libres Públicos, con aprovechamiento no lucrativo, en función del sistema de compatibilidad de usos establecido en el CAP. 4.
 - La presente modificación no afecta tampoco a ninguna clase de documentación gráfica de las presentes NNSS/97 modificando únicamente, y de forma parcial, el texto de las normas urbanísticas, en sus CAP. 4, CAP. 5 y CAP. 11.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL/ ALBERTO ALONSO BERCERO

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
A417A4A3588A31C8171DF0216A28480BD01D51BA7

FECHA DE FIRMA:
04/11/2015

PUESTO DE TRABAJO:
ARQUITECTO

NOMBRE:
ALBERTO ALONSO BERCERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC232F14BA8C5C56394482



Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el ¹
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

ANEXOS A LA MEMORIA /

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

ANEXO 1 /

- **Orden del 15/septiembre/1998** (BOCM del 13/noviembre/1998) / Correcciones:
"Determinaciones sobre ordenanza EQ: Equipamiento y situaciones"

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

Finca proyecto			Titular/es proyecto	Domicilio	Citac.
N.º	Políg.	Parc.			
23	35	95	Juan José Gómez Hernández	Paseo Arroyomolinos, número 4 (28935 Móstoles)	4-12-98, 9,00 h.
24	35	96	Isabel Benavente Vargas	Calle Ricardo Médem, número 30 (28931 Móstoles)	4-12-98, 9,30 h.
25	35	97	Alicia Hernández González	Calle Ricardo Médem, número 8 (28931 Móstoles)	4-12-98, 10,00 h.
26	35	99	María Pilar Rodríguez Hernández	Calle Juan de Ocaña, número 40 (28931 Móstoles)	4-7-98, 10,30 h.
27	35	101	Mariano Fernández Ruiz	Calle de la Luna, número 9 (28933 Móstoles)	4-12-98, 11,00 h.
28	35	102	Primitivo González Manrique	Calle Montero, número 6 (28934 Móstoles)	4-12-98, 11,30 h.
30	35	200	Lorenzo García Godino	Travesía Dos de Mayo, número 1 (calle Asturias, número 1) (28934 Móstoles)	4-12-98, 12,00 h.
31	35	196	Misericordia Torrejón Hernández	Calle Antonio Hernández, número 1 (28931 Móstoles)	4-12-98, 12,30 h.
32	35	210	Desconocido	Desconocido	4-12-98, 13,00 h.
35	35	27	Apolonia Hernández Manrique	Desconocido	4-12-98, 13,15 h.

En Móstoles, a 6 de noviembre de 1998.—El concejal delegado de Urbanismo, Ildefonso Fernández Ferrándiz.

(02/26.233/98)

RIVAS-VACIAMADRID

REGIMEN ECONOMICO

Queda expuesto al público en la Intervención municipal durante el plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el expediente de modificación de créditos número 1/98, aprobado por el Pleno el día 6 de noviembre de 1998.

Durante dicho plazo se podrán presentar en el Registro General, por los interesados legítimos, cuantas reclamaciones u observaciones se estimen oportunas en contra del mismo.

Si transcurrido dicho plazo no se presentase ninguna reclamación, el expediente quedará automática y definitivamente aprobado.

En Rivas-Vaciamadrid, a 6 de noviembre de 1998.—El alcalde, Fausto Fernández Díaz.

(02/25.955/98)

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

URBANISMO

P-7/98.

El Ayuntamiento Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de octubre de 1998, conoció el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación formulado por el equipo técnico adjudicatario del contrato y, considerando que los trabajos reúnen los requisitos previstos en el artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento, dispuso la exposición al público de aquéllos, por plazo de treinta días, mediante anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor circulación, al objeto de que puedan examinarse los documentos y formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

Lo que se hace público para general conocimiento y significándose que el expediente y proyecto podrán consultarse en la Secretaría del Ayuntamiento, Archivo Municipal, en horas de nueve a catorce, excepto sábados y festivos, al objeto anteriormente indicado.

San Sebastián de los Reyes, 10 de noviembre de 1998.—El concejal delegado de Urbanismo (decreto de delegación 706/1998, de 16 de septiembre, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 28 de septiembre) (firmado).

(02/26.117/98)

TORREJON DE ARDOZ

REGIMEN ECONOMICO

Rectificación

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 258, de fecha 30 de octubre de 1998, se inserta anuncio de la Junta Rectora del Consejo Municipal de Bienestar Social, donde se ha detectado error material, procediéndose a su rectificación:

3.2. Baremo para determinar la aportación mensual del usuario:

a) Aportación del usuario titular del terminal.

Donde dice:

“De 170.001 a 180.000 pesetas.... — 2.100. — 4.200. — 4.200. — 2.100”.

Debe decir:

“De 170.001 a 180.000 pesetas.... — 4.200. — 4.200. — 4.200. — 2.100”.

Dicho anuncio se publicó bajo el número: 02/23.045/98.

Torrejón de Ardoz, a 12 de noviembre de 1998.

(03/38.579/98)

TORRELODONES

URBANISMO

Orden de 15 de septiembre de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a cumplimiento de determinaciones y correcciones establecidas en el apartado primero del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 16 de octubre de 1997, en relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelorones, promovido por el Ayuntamiento de Torrelorones.

INTRODUCCION DE CORRECCIONES EN AMBITOS CON APROBACION DEFINITIVA (APARTADO PRIMERO DEL ACUERDO DE 16 DE OCTUBRE DE 1997 DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID)

1. Ambito: UE.6

Corrección

— Se señala gráficamente en el plano de zonificación y gestión de la ficha de la UE.6 y AIA.1 con una línea a trozos, el fondo mínimo de 10 metros con el rótulo “fondo mínimo con dos plantas”.

- h) Encender fuego fuera de los lugares y fechas autorizadas.
- i) En general, cualquier actividad que pueda dañar a las zonas verdes o ejemplares catalogados.

5. Régimen disciplinario

5.1. A efectos del régimen disciplinario: suspensión, infracciones, sanciones y procedimiento será aplicable al capítulo 11 de la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

5.2. Para la aplicación del apartado anterior se tendrá en cuenta como método de valoración del arbolado la norma Granada, según anexo al acuerdo de 7 de noviembre de 1991 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

14. Determinaciones sobre ordenanza EQ: "Equipamiento y dotaciones"

Corrección

- En la página 30/dilig. 51 de la Normativa Urbanística, en el artículo 4.4.3 "Hostelería", se añade al final del apartado a) correspondiente a definición lo siguiente: "excepto apart-hoteles".
- En la página 145/dilig. 166 de la normativa correspondiente al cuadro A: compatibilidad de ordenanzas particulares con las diversas categorías de usos pormenorizados, en las casillas correspondientes al cruce de las subzonas EQ/7.1, EQ/7.2 y EQ/7.3 con las columnas 1.ª y 2.ª del uso hostelería (comercio y servicios), se sustituye: la posibilidad de uso en situación 1.ª por la incompatibilidad absoluta (●) manteniendo dicha situación 1.ª para la subzona EQ/7.2 (fila) y categoría 2.ª (columna).

15. Determinaciones sobre las vías pecuarias "Corredor de Valladolid y Cordel de Hoyo de Manzanares"

Corrección

- En el artículo 2.1.1.C), página 7/dilig. 28 de la Normativa Urbanística, donde dice:
"b3) Vías pecuarias, señalizadas en aplicación de la Ley 3/1995".
Se sustituye por:
"b3) Sistema general vías pecuarias señalizadas en aplicación de la Ley 3/1995".
- En el artículo 10.7.2, apartado B4), página 113/dilig. 134, de la Normativa Urbanística, se añade el siguiente párrafo:
"Además se tendrán en cuenta las determinaciones únicamente contenidas en el fichero 6 del volumen condiciones específicas de los ámbitos de gestión, en lo que afecta a las vías pecuarias, especialmente las correspondientes al PE.3 (Plan Especial de la carretera de Hoyo de Manzanares y conexiones)".
- En la ficha correspondiente al fichero 6/PE, dilig. 161, se añade la determinación vinculante número 6:
"El proyecto de acondicionamiento de la parte del Cordel de Hoyo que se incluye en el PE.3, y en general cuando discurra por suelos urbanos, deberá ser remitido a la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo, a fin de comprobar que el tratamiento es adecuado para acoger los usos prioritarios y compatibles".
- Se amplía en el plano correspondiente al fichero 6/PE.3 (página dilig. 164) el ámbito del Plan Especial.

- En la leyenda del plano de clasificación de suelo, 1/10.000, se amplía la nota (1) del apartado de observaciones correspondiente a los sistemas de protección:

"Las vías pecuarias: Cordel de Valladolid y Cordel de Hoyo de Manzanares, tienen el carácter de sistema general. El Cordel de Hoyo en el ámbito que discurre por suelo no urbanizable se clasifica como 'Especialmente protegido vía pecuaria'".

16. Ambito: UE.2

Corrección

En el fichero 2 (página dilig. 48), correspondiente a la UE.2, se añade la determinación vinculante número 6:

"Se deberá garantizar la protección acústica del ámbito (nivel recomendable máximo 50 dB), mediante pantallas antirruído, tratamiento de las zonas verdes de protección y adecuada solución arquitectónica de la edificación —situación y volumetría— en relación con la fuente sonora".

17. Ambito: aparcamiento disuasorio RENFE (SNU)

Corrección

- En el plano de delimitación y alineaciones, hoja 8, escala 1.000, se señalan a trazos accesos posibles a través del callejón del Parque y parcelas con referencia catastral 01 y 07 (manzana 93.234) hasta la calle Manuel Pardo, por un lado; por otro, a través de la parcela 19 (manzana 90.240) hasta la carretera de Galapagar.
Se completa el rótulo correspondiente a "Delimitación indicativa del aparcamiento disuasorio de RENFE", añadiendo: "y accesos rodados preferentes".
- En el plano del fichero 6 (página dilig. 165) correspondiente al Plan Especial 4 (PE.4) se modifica la delimitación indicativa del mismo ampliando el ámbito del Plan a efectos de incluir los accesos previstos en el plano de delimitación y alineaciones. Se añade en el apartado observaciones la siguiente nota:
"La ocupación de parcelas con aprovechamiento lucrativo por los posibles accesos al aparcamiento disuasorio no supondrá disminución del mismo, debiendo el órgano expropiante realizar las indemnizaciones correspondientes".
- Se añade una ficha de determinaciones vinculantes como documentación gráfica complementaria de la anterior (página 165-bis), correspondiente al fichero 6/PE.4, con el siguiente texto:
"En el caso de realización del aparcamiento disuasorio se tendrán en cuenta: la delimitación del área de movimiento de la edificación (zona de reserva), la situación de los accesos sugerida —incluso las soluciones alternativas— contenidas en el volumen de la memoria M3/corrección 17, en el marco de integración de soluciones de la presente ficha, así como el resto de determinaciones vinculantes que figuran en la misma y que condicionan la construcción del aparcamiento".
- La documentación gráfica se corresponde a esta ficha con los planos de integración de soluciones y sección transversal indicativa, que se adjunta en la presente memoria, incluyendo esta última las siguientes determinaciones vinculantes:
 1. Adaptación a la topografía: mínima altura posible/perfil rebajado/integración con la vegetación.
 2. Construcción condicionada a las determinaciones que sobre usos y actividades establezca el PORN (Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Curso Medio del río Guadarrama).
 3. Sometimiento al resultado de procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el 3
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

ANEXO 2 /

Resolución del 15/julio/1999 (BOCM del 27/septiembre/2009) por la que se aprueban la Modificación puntual 3 relativa a flexibilizar la compatibilidad del uso residencial (RU) con el uso asistencial, y la Modificación puntual 4, relativa a flexibilizar las ordenanzas de residencia unifamiliar (RU y RUA) en relación con el comercio de primera necesidad.

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

- d) Las referidas aportaciones económicas podrán ser complementadas, en su caso, por las previstas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, en sus artículos 32 a 44 ambos inclusive en el particular referido a la rehabilitación de edificios y/o viviendas, siempre que la actuación y los promotores cumplan con los requisitos y condiciones previstos en el referido Real Decreto.

Artículo 4.º

Para la tramitación de las ayudas con cargo a la Comunidad de Madrid se estará a lo dispuesto en los artículos 33, 34 y concordantes de la Orden de 25 de mayo de 1999 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, reguladora de las bases para la concesión de financiación cualificada prevista en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, por los que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Madrid, a 14 de septiembre de 1999.

El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes,
LUIS EDUARDO CORTÉS

(01/7.913/99)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

2632 RESOLUCIÓN de 15 de julio de 1999, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid relativa a diversas Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelodones, promovido por el Ayuntamiento de Torrelodones (Acuerdo 233/99).

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 22 de junio de 1999, examinó el expediente relativo a diversas Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelodones, promovido por el Ayuntamiento de la citada localidad.

Examinado dicho expediente, y de conformidad con lo informado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la propuesta de dicha Dirección General sometidos a su consideración, que obran en el expediente de su razón, la Comisión de Urbanismo de Madrid adoptó Acuerdo con la siguiente fundamentación:

I. El expediente de referencia consta de los siguientes antecedentes:

1. Las mencionadas Modificaciones, fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento de Torrelodones, en sesión plenaria celebrada el día 15 de diciembre de 1998.
2. El trámite de información pública al que fue sometido el expediente quedó cumplimentado mediante la publicación del anuncio correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del día 26 de febrero de 1999 y en el "Diario 16" el día 22 de febrero de 1999. Obra en el expediente certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Torrelodones, en el sentido de que transcurrido el plazo de un mes de exposición al público se han presentado distintas alegaciones, que han sido informadas favorable o desfavorablemente, según obra en el expediente.

3. En sesión celebrada el día 26 de abril de 1999, por la Corporación Municipal de Torrelodones se adoptó, entre otros, el Acuerdo de aprobar provisionalmente las citadas Modificaciones, con el "quórum" legalmente previsto al efecto, remitiéndose posteriormente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a los efectos de su aprobación definitiva.

A este respecto cabe señalar que se han cumplimentado los trámites previstos en los artículos 125 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, encontrándose completo el expediente en cuanto a la tramitación administrativa se refiere.

Asimismo obran informes favorables evacuados por la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

II. Respecto a su objeto y contenido, cabe señalar que el expediente remitido comprende diversas modificaciones que tienen por objeto corregir algunos errores materiales, cambios en las Normas Urbanísticas y reforma de alineaciones. A continuación se detalla el contenido de cada una de ellas:

- a) **Modificación 1.**
Se corrige la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-17 para reajustarla a los límites de propiedad y a la superficie del ámbito señalada en la ficha normativa (72.556 metros cuadrados).
La zona calificada como Espacio Libre/Parque (zona EL/9.1) que se incluye en la UE-17 mantiene su calificación.
La modificación sólo afecta al Plano de Zonificación y Gestión, no se altera ninguno de los parámetros de la ficha normativa.
- b) **Modificación 2.**
En el plano que figura en la ficha normativa de la UE-17 aparecen dos parcelas fuera del ámbito con ordenanza RUA-3 cuando la ordenanza de aplicación es la RUA-2, tal como se recoge en el Plano de Zonificación y Gestión (hoja 19) que es el que prevalece en este caso por tratarse de parcelas exteriores al ámbito de la UE-17.
- c) **Modificación 3.**
Se flexibilizan los usos compatibles en la ordenanza Residencial Unifamiliar ampliando la posibilidad del uso asistencial en categoría 1.ª (Guardería).
En la ordenanza actual de vivienda unifamiliar con tipologías aislada, pareada o en hilera se admite el uso asistencial en categoría 1.ª (Guardería) en situación 1.ª, es decir, en edificios independientes. En la modificación se amplía esta compatibilidad permitiendo además dicho uso en situación 2.ª (planta baja) para los grados RU1 y RU2 de la ordenanza. Esta modificación se recoge en el Cuadro A: Compatibilidad de Ordenanzas Particulares (Capítulo 11) con las diversas categorías de usos pormenorizados (Capítulo 4).
Los grados RU1 y RU2 de la ordenanza corresponden respectivamente a vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 750 metros cuadrados y vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 metros cuadrados. En ambos casos se condiciona la posibilidad de uso de guardería en planta baja a la conformidad expresa del titular de la finca (tipología aislada) o titulares de las fincas afectadas (tipología pareada). Esta condición queda recogida en el artículo 11.3.5 de las Normas Urbanísticas relativo a condiciones de uso de la ordenanza Residencial Unifamiliar (Zona 3).
- d) **Modificación 4.**
La modificación tiene por objeto flexibilizar las ordenanzas de residencia unifamiliar en tipología aislada compatibilizando el uso residencial con el comercio de primera necesidad.
En el planeamiento vigente el uso comercial es compatible en situación 1.ª (planta baja) y 2.ª (edificios con usos diferentes a viviendas) en las subzonas RU2 y RU3. Es compatible en situación 2.ª la subzona RU1.

En la zona de ordenanza RUA el uso comercial es incompatible en todos sus grados.

La modificación consiste en introducir en la subzona RU1 (Residencial Unifamiliar en tipología aislada) como compatible el uso comercial en situación 1.ª (planta baja), limitando dicho uso a comercio minorista de primera necesidad, con una ocupación máxima de 75 metros cuadrados.

Asimismo, en la ordenanza de zona RUA (Residencial Unifamiliar Aislada) se introduce como compatible el uso comercial en situación 1.ª (planta baja), limitando dicho uso a comercio minorista de primera necesidad y a una ocupación máxima de 80 metros cuadrados en la subzona RUA1, 50 metros cuadrados en la subzona RUA2 y 40 metros cuadrados en la subzona RUA3.

De esta forma se pretende posibilitar la dotación de comercio de primera necesidad en urbanizaciones "La Berzosa", "El Gasco", "Los Peñascales", etc.) que dependen para su abastecimiento básico de los núcleos de la Colonia y el Pueblo.

La modificación afecta al Cuadro A: Compatibilidad de Ordenanzas Particulares (Capítulo 11) con las diversas categorías de usos pormenorizados (Capítulo 4) y a los artículos 11.3.5 y 11.4.4 de las Normas Urbanísticas que regulan los usos de la ordenanza RU y de la ordenanza RUA, respectivamente.

e) Modificación 5.

Se reajustan los parámetros de edificabilidad y ocupación en las zonas de ordenanza Residencial Unifamiliar, subzonas RU1 y RU2 y en la zona Residencial Unifamiliar Aislada RUA.

Los parámetros establecidos en el planeamiento vigente en dichas ordenanzas tenían por objeto flexibilizar la forma de implantación de los edificios en el terreno posibilitando soluciones de mayor ocupación o de edificación en altura (con edificación bajo cubierta) y menos ocupación. Esta intención ha dado como resultado índices de ocupación y de edificabilidad excesivos en relación con el tamaño de parcela.

La modificación propone en la ordenanza Residencial Unifamiliar RU los siguientes cambios:

En la subzona RU1 (parcela mínima de 750 metros cuadrados) sustituir 0,5 metros cuadrados por metro cuadrado por 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado de edificabilidad máxima y el 30 por 100 por el 25 por 100 de ocupación máxima.

En la subzona RU2 (parcela mínima de 500 metros cuadrados) sustituir 0,6 metros cuadrados por metro cuadrado por 0,5 metros cuadrados por metro cuadrado de edificabilidad máxima y el 40 por 100 por el 35 por 100 de ocupación máxima.

En la ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada RUA se sustituye:

En la subzona RUA1 (parcela mínima de 2.000 metros cuadrados) 0,30 metros cuadrados por metro cuadrado por 0,25 metros cuadrados por metro cuadrado de edificabilidad máxima y 25 por 100 por 20 por 100 de ocupación máxima.

En la subzona RUA2 (parcela mínima de 1.000 metros cuadrados) 0,35 metros cuadrados por metro cuadrado por 0,30 metros cuadrados por metro cuadrado de edificabilidad máxima y 30 por 100 por 25 por 100 de ocupación máxima.

En la subzona RUA3 (parcela mínima de 750 metros cuadrados) 0,40 metros cuadrados por metro cuadrado por 0,35 metros cuadrados por metro cuadrado y se mantiene la ocupación máxima del 30 por 100.

En la subzona RUA1 será obligatorio materializar al menos el 60 por 100 del techo edificable en planta baja.

La modificación afecta a los artículos 11.3.3 y 11.4.3 de las Normas Urbanísticas relativos a condiciones de edificación de las ordenanzas RU y RUA, respectivamente y se modifica el Cuadro B, anexo al Capítulo 11: Condiciones de Parcelación y volumen para las ordenanzas particulares de Suelo Urbano.

No se modifican los parámetros de aprovechamiento de los ámbitos de gestión.

f) Modificación 6.

Se modifica la alineación en la plaza de Salvador Sánchez Frascuelo, en la parcela existente en la esquina con la calle Manuel Pardo, frente a la estación de Renfe.

El reajuste de la alineación tiene por objeto dar continuidad a la alineación propuesta tanto en las parcelas colindantes de la manzana como las de la manzana correspondiente a la UE-24, todas con frente a la Estación.

Se modifica el Plano de Delimitación y Alineaciones a escala 1/1.000 y el Plano de Ordenación, Zonificación y Gestión a escala 1/2.000.

g) Modificación 7.

Se modifican las condiciones de parcelación en lo referente al frente mínimo en la zona de ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada RUA.

Se trata de resolver situaciones concretas de segregación de parcelas en áreas consolidadas en las que la configuración de calle no posibilita el cumplimiento de la condición de frente mínimo.

Se posibilita la reducción del frente mínimo a la mitad de su longitud siempre que la superficie de parcela resultante sea mayor del doble de la superficie mínima y el número de parcelas resultantes sea inferior al resultado de dividir la superficie de la parcela matriz por la superficie de parcela mínima de la ordenanza. Es decir, se permite la reducción del frente mínimo compensando dicha excepción con una reducción de la densidad y aumento del tamaño de parcela. La modificación afecta al artículo 11.4.2 de las Normas Urbanísticas.

h) Modificación 8.

Se completa el artículo 5.2.9 de las Normas Urbanísticas relativo a Condiciones Generales de Edificación de los Espacios Libres Privados con el objeto de regular las condiciones de ocupación de la parcela para la construcción de pistas de pádel-tenis y a las condiciones de retranqueo de la piscina a vía pública.

Se regulan las condiciones de construcción de la pistas de pádel de la siguiente forma:

"Las pistas de pádel deberán igualmente ajustarse a las condiciones de retranqueo de las ordenanzas particulares, tanto respecto de los linderos laterales, como del fondo y frente a la calle de la parcela. Podrá invadir los retranqueos laterales y a fondo, contando con la autorización expresa de los propietarios colindantes; siempre y cuando la altura máxima de las paredes sea de 2,50 metros respecto de la rasante natural del terreno; en ningún caso podrá invadir el retranqueo a vía pública. A efectos de ocupación máxima computará el 50 por 100 de la superficie destinada a tal fin."

El retranqueo mínimo de las piscinas al viario público será como mínimo de 2 metros medidos desde el borde interior del vaso.

i) Modificación 9.

Se establecen condiciones de excepción para el cumplimiento de retranqueos en edificios antiguos que están fuera de ordenación pero integrados en áreas consolidadas del Suelo Urbano, a fin de permitir obras de rehabilitación y consolidación.

El artículo 2.4.2 de las Normas Urbanísticas regula las obras permitidas en edificios fuera de ordenación. La modificación propone ampliar la normativa con el siguiente texto:

"A efectos de la conservación del inmueble podrán realizarse obras de rehabilitación y consolidación del edificio existentes fuera de ordenación por motivo de incumplimiento de retranqueo lateral o a fondo de parcela exigido por la ordenanza vigente, siempre y cuando acredite fehacientemente que el edificio tiene más de veinte años de antigüedad y que el volumen resultante se ajusta a los parámetros de edificabilidad y ocupación de dicha ordenanza. Se cumplirá en cualquier caso el retranqueo exigido a vía pública."

III. Según consta en el informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, las distintas modi-

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

ANEXO 3 /

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 7/septiembre/2004 (BOCM del 21/mayo/2004) por el que se aprueban las Normas de interpretación (instrucciones de servicio) denominadas Modificaciones puntuales 1/2004 y 2/2004, referidas a las Condiciones de uso de la Zona 12.

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

TORRELODONES

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 16 de abril de 2004, se aprobaron las normas de interpretación de las Normas Subsidiarias números 1/2004 y 2/2004 de Torrelozones.

El expediente a que se refiere dicho acuerdo podrá ser examinado en la Secretaría General del Ayuntamiento por plazo de treinta días contados a partir del día siguiente al de su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro General del Ayuntamiento, cuantas alegaciones estimen pertinentes.

Torrelozones, a 20 de abril de 2004.—El alcalde, Carlos Galbeño González.

(02/5.852/04)

TORRES DE LA ALAMEDA

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento de Torres de la Alameda, en sesión celebrada el día 16 de marzo de 2004, aprobó inicialmente la ordenanza municipal por la que se regula el Servicio de Bolsa de Empleo. De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local, se somete a información pública por un período de treinta días a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio. Caso de no ser presentadas alegaciones se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Lugar: la ordenanza se encuentra para su consulta en la Secretaría del Ayuntamiento, plaza del Sol, número 16, horario de lunes a viernes, de ocho a catorce cuarenta y cinco.

En Torres de la Alameda, a 19 de abril de 2004.—El alcalde-presidente, Carlos Sáez Gismero.

(03/14.694/04)

TRES CANTOS

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos (Madrid), en sesión celebrada con carácter ordinario de fecha 29 de abril de 2004, acordó la aprobación inicial del Reglamento de Participación de Asociaciones y Partidos Políticos en las fiestas mayores de Tres Cantos, así como someter la aprobación del citado Reglamento a información pública y audiencia a los interesados mediante la inserción de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en un diario de los de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios de esta Corporación; transcurrido el cual sin haberse presentado reclamación ni sugerencia alguna, se entenderá aprobado definitivamente.

La documentación completa de este expediente podrá ser consultada por los interesados a efectos de reclamaciones y sugerencias en la Secretaría General de este Ayuntamiento, sito en la plaza del Ayuntamiento, número 1, por plazo de treinta días a contar desde el día de la publicación.

Tres Cantos, 2004.

(03/14.743/04)

VALDELAGUNA

RÉGIMEN ECONÓMICO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de abril de 2004, adoptó el acuerdo provisional de imposición y ordenación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por utilización del vertedero municipal.

Conforme establece el artículo 17 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, durante el plazo de treinta días los interesados a que hace referencia el artículo 18 del citado texto refundido podrán comprobar el expediente tramitado y presentar las reclamaciones que se estimen oportunas.

Valdelaguna, a 15 de abril de 2004.—El alcalde, Luis Miguel Oreja Rubio.

(03/14.734/04)

VALDELAGUNA

RÉGIMEN ECONÓMICO

Transcurrido el plazo establecido en el artículo 169.1 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, sin que se hayan presentado reclamaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del presupuesto del Ayuntamiento para 2004, adoptado en sesión celebrada el 5 de marzo de 2004, se entiende aprobado definitivamente, conforme establece el citado artículo, haciéndose público el siguiente resumen de su contenido:

INGRESOS

Capítulo	Concepto	Euros
1	Impuestos directos	142.000,00
2	Impuestos indirectos	19.000,00
3	Tasas y otros ingresos	50.000,00
4	Transferencias corrientes	154.813,00
5	Ingresos patrimoniales	53.098,00
7	Transferencias de capital	242.447,42
9	Pasivos financieros	40.000,00
Total ingresos		701.358,42

GASTOS

Capítulo	Concepto	Euros
1	Gastos de personal	166.442,91
2	Gastos en bienes corrientes y servicios ...	178.000,00
3	Gastos financieros	5.000,00
4	Transferencias corrientes	26.100,00
6	Inversiones reales	322.815,51
9	Pasivos financieros	3.000,00
Total gastos		701.358,42

Plantilla de personal:

- A) Funcionarios: una plaza.
Denominación: Secretaría-Intervención.
- B) Laboral: cuatro plazas.
Denominación:
— Administrativo.
— Oficial de primera.
— Peón.
— Limpiadora.

Contra el presupuesto definitivamente aprobado, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a la forma y plazos que establecen las normas de dicha jurisdicción.

Valdelaguna, a 22 de abril de 2004.—El alcalde, Luis Miguel Oreja Rubio.

(03/14.735/04)

VALDEMORO

CONTRATACIÓN

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 101, de fecha 29 de abril de 2004, se publicó anuncio de contratación referente a la "Construcción de un punto limpio en la calle Trabajadoras Cotton, parcela d-10, del proyecto de compensación de la UDE Oeste-Norte", produciéndose un error en el mismo, que mediante el presente se rectifica:

Donde dice: "6. Requisitos específicos del contratista: clasificación, en su caso, grupo G, subgrupo todos, categoría e".

Debe decir: "6. Requisitos específicos del contratista: clasificación, en su caso, grupo C, subgrupo 2, categoría e".



AYUNTAMIENTO DE TORRELOTONES
(MADRID)
(C.P. 28250)

.....

SECRETARIA GENERAL

/em.

DON FERNANDO A. GINER, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE
TORRELOTONES (MADRID).-

CERTIFICO:

1º.- Que la exposición al público de las modificaciones puntuales nºs 1/2004
y 2/2004 de las Normas Subsidiarias de Torrelotones, aprobadas por la Junta de
Gobierno Local en su sesión de fecha 16 de abril de 2.004, ha tenido lugar
mediante anuncio publicado en el B.O.C.M. nº 120 correspondiente al día 21 de
mayo de 2.004.

2º.- Que durante el plazo de exposición pública (un mes) no se han
presentado alegaciones a las modificaciones referida.

Y para que conste y surta los efectos que proceda en el expediente de su
razón, expido la presente, de orden y con el VºBº del Sr. Alcalde, en Torrelotones
a siete de septiembre de dos mil cuatro.

VºBº

EL ALCALDE,



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Fdo.: Carlos Galbeño González

Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Registro de Entidades Locales nº 0.527 (11-86). I.F.P. 5200. Domicilio: Plaza de la Constitución, 1. Teléfono 91 856 21 00. Contraloría: X (91 856 21 21).
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)



AYUNTAMIENTO DE TORRELOTONES

(MADRID)
(C.P. 28250)

.....

SECRETARIA GENERAL

FG /mp

DON FERNANDO A. GINER BRIZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELOTONES (MADRID).-

C E R T I F I C O; Que por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 16 de abril de 2.004, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe:

4º.- INSTRUCCIONES SOBRE INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Nº 1 Y 2 2.004: APROBACIÓN.

Se da cuenta del informe emitido por la Gerencia de Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2.004.

La Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad de los señores asistentes, acuerda:

1º- Aprobar las normas de interpretación de las Normas Subsidiarias nº 1/2004 y nº 2/2004.

Norma afectada: Art. 4.12.2 y Art. 11.12.4A) de las Ordenanzas: "Condiciones de uso de la ZONA 12":

- Norma de interpretación 1/2004:

Una vez concedida una licencia para un uso diferente al residencial, en un edificio catalogado con la ordenanza EC/12, podrá solicitarse una licencia de ampliación de dicho edificio, aún cuando la ordenanza genérica de zona sea incompatible con el uso solicitado, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El uso para la ampliación será el mismo que el obtenido en la licencia para el edificio catalogado, siendo objeto de licencia de actividad única.
- b) La intervención que suponga la ampliación será compatible con el grado de protección asignado al edificio catalogado con cumplimiento de los art. 7.4.7 y 7.4.8.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el 5
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

ANEXO 4 /

Resolución del 19/diciembre/2005 (Suplemento al BOCM del 6/abril/2006), correspondiente a la Modificación puntual 7/2004, que afecta a las condiciones de volumen para la implantación de los equipamientos públicos y las condiciones de compatibilidad de usos entre todas las zonas de equipamiento, que afecta a los Arts.11.7.4 y.11.7.5 (ver **ANEXO 4**)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

ANEXO V

AUTORIZACIÓN PARA SOMETERSE A LAS PRUEBAS MÉDICAS QUE SE DETERMINEN PARA EL INGRESO EN LOS CUERPOS DE POLICÍA LOCAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID A TRAVÉS DE LA CATEGORÍA DE CABO

Primer apellido Segundo apellido

Nombre Documento nacional de identidad número Edad

Autorizo por la presente al equipo médico designado para la realización de la prueba de reconocimiento médico, establecida en el proceso de selección para el ingreso a través de la categoría de cabo en el Cuerpo de Policía Local del Ayuntamiento convocante, a realizar las exploraciones médicas necesarias, así como a proceder a la extracción de sangre y a la analítica de sangre y orina para la determinación de los parámetros que se consideren necesarios.

Al mismo tiempo declaro que me estoy administrando la siguiente medicación:

(Indicar el nombre comercial de los medicamentos o indicar la composición en caso de no recordarlo.)

Y para que así conste, firmo la presente autorización en, a de de 2006.

Firmado:

(02/4.532/06)

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 17 de marzo de 2006, se acordó someter a información pública por plazo de un mes, a efectos de presentación de alegaciones, la modificación número 2 del Plan Parcial del Área Homogénea Sur, de las Normas Subsidiarias, relativo al número de viviendas en la manzana 9.

Cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar el expediente a que se refiere dicho acuerdo por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en la Secretaría General del Ayuntamiento (plaza de la Constitución, número 2), así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro de la misma, cuantas alegaciones estimen pertinentes.

Torrelotones, a 22 de marzo de 2006.—El alcalde accidental, Fernando González Calle.

(02/4.533/06)

TORRELODONES

URBANISMO

Por Resolución de 19 de diciembre de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en relación con

la **Modificación Puntual número 7/2004** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelotones, se ha aprobado definitivamente la modificación citada promovida por el Ayuntamiento de Torrelotones y que afecta a las condiciones de volumen para la implantación de los equipamientos públicos y a las condiciones de compatibilidad de usos entre todas las zonas de equipamiento [artículos 11.7.3.d) y 11.7.4], cuyo texto se hace constar seguidamente:

ARTÍCULO 11.7. ZONA 7, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES (EQ)

11.7.1. *Definición y subzonas:*

- a) **Carácter y tipología.**
Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado. Entre otras áreas incluye las destinadas al comercio, educación, esparcimiento, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.
Las tipologías edificatorias para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán entre medianeras, adosada o exenta.

5. Ámbito de aplicación:
Para todas las subzonas de la zona número 7, siempre y cuando los equipamientos sean de titularidad pública, tanto si están situados en zonas de actuación directa (ZAD) como en zonas de actuación diferida (ZAD*). El incremento, en su caso, de la edificabilidad genérica de zona no supondrá variación en el cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los ámbitos de gestión donde figure este parámetro, considerando el volumen de las dotaciones, sean o no de cesión obligatoria, como no computables.

Se excluye del ámbito de aplicación la subzona EQ/7.1, siempre que la edificabilidad correspondiente a la parcela a la que se asigne esta calificación se haya computado o se compute como aprovechamiento lucrativo.

- e) Retranqueos:
— Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien, entre diferentes zonas de dominio privado.

— Retranqueos a alineaciones oficiales: se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.

— Retranqueo a linderos laterales: se establece en 3 metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 metros).

— Retranqueo al lindero posterior (o testero): será igual o superior a 4 metros.

11.7.4. Condiciones de uso:

- a) Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el CAP-4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del cuadro A anexo a este capítulo.

- b) Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del cuadro A se entenderán sustituidas por las siguientes:

1. Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar)-EQ/7.3 (Asistencial)-EQ/7.4 (Institucional)-EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta.

2. En las parcelas con calificación EQ/7.1 (Comercio y Servicios) se considera compatible la aplicación de cualquiera de los usos citados en el apartado b.1.

3. Las parcelas calificadas como SU (Servicios Urbanos) serán compatibles con todas las subzonas definidas por el artículo 11.7.1.B.

11.7.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- a) Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales a los que son aplicables la legislación sectorial específica, como los escolares, asistenciales y comerciales.

- b) No será aplicable la norma general de edificación contenida en el artículo 5.5.2, apartado a)4, por la que se prohíben los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan y se aporten, previamente a la concesión de la licencia, las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario.

- c) Las superficies correspondientes a los usos vivideros a los que se refiere el apartado b) anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se incluirán los espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes y cuartos de maquinaria o instalaciones.

b) Subzonas:

Se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre, definidos en el CAP-4:

- Comercio y servicios: EQ/7.1.
- Cultural-escolar EQ/7.2.
- Asistencial: EQ/7.3.
- Institucional: EQ/7.4.
- Otros: EQ/7.5.

11.7.2. Condiciones de parcelación:

- a) No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo, por tanto, edificable cualquier parcela, siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza.

- b) A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien, provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

- c) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

11.7.3. Condiciones de volumen:

- a) Edificabilidad: 0,8 m²/m² para EQ/7.1 y 1 m²/m² para el resto.

- b) Ocupación: 60 por 100 para EQ/7.1 y 50 por 100 para el resto.

- c) Altura máxima: dos plantas y 7 metros a cornisa.

- d) Aplicación excepcional de parámetros:

1. No obstante lo determinado por los anteriores parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación pública se necesitase superar los límites fijados, el Ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente y previo informe favorable de los servicios técnicos, podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apartados d.2 y d.3.

2. La aplicación de este supuesto estará basado, al menos, en alguna de las causas que se expresan a continuación:

- Necesidad de adaptación o cumplimiento de una normativa específica o sectorial de carácter comunitario, estatal o autonómico.
- Por causa justificada de interés social que procure el aumento del bienestar individual y colectivo.
- Por necesidad urgente derivada de la inexistencia o escasez de una determinada dotación o equipamiento público.
- Por razones estéticas, paisajísticas o ambientales, fundamentadas en la armonización con el entorno próximo.

3. Límites y condiciones para su aplicación:

- Debe concretarse exactamente el uso dotacional a asentar.
- En caso de ampliación, debe garantizarse la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.
- El aumento de volumen sobre los parámetros genéricos de la ordenanza de zona no podrá causar perjuicios o daños objetivos y manifiestos a los predios colindantes.
- No supondrá impacto ambiental grave que deteriore la imagen urbana o suponga cualquier tipo de daño al medio ambiente.
- La edificabilidad podrá incrementarse en un 50 por 100 sobre el índice de edificabilidad genérico para parcelas calificadas como equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión UEs, APDs y Sectores el incremento será de un 30 por 100.

ARTÍCULO 11.8. ZONAS DE SERVICIOS URBANOS (SU)

- d) A efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende por usos vivideros aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- Los que deban desarrollarse en locales o estancias de cualquier uso público o privado, que impliquen la permanencia habitual de personas.
 - Los que signifiquen cualquier tipo de atención al público o concurrencia de personas.
 - Las estancias o locales vinculados a un puesto de trabajo. Se excepcionan para los casos anteriores las dependencias auxiliares, aseos, cuartos de control de vigilancia, cuartos de mando de instalaciones y otros espacios asimilables.
 - Las cocinas computarán cuando su superficie sea mayor de 25m²c.
- e) La excepción señalada en el apartado b) será aplicable a todas las subzonas definidas en el artículo 11.7.1.B).

11.7.6. Otras condiciones:

- a) El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1 metro y el resto, hasta el máximo citado, se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.
- b) Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluya, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior a las presentes normas que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

11.8.1. *Definición.*—Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano o a áreas concretas del mismo.

11.8.2. Condiciones específicas:

- a) Retranqueos: para las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.
- b) Edificabilidad: no se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.8.3. *Condiciones de uso.*—Solo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento, cumpliendo, en todo caso, con las limitaciones expresadas en el cuadro A del anexo al presente capítulo y teniendo en cuenta el artículo 11.7.4.b.3.

11.8.4. *Condiciones estéticas.*—El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad específicas de la instalación o servicio urbano que se implante, debe ser compatible con las condiciones estéticas y de protección derivadas de la presente normativa y de la legislación urbanística general, pudiendo el Ayuntamiento exigir las reformas, adaptaciones o correcciones necesarias del proyecto técnico en orden a la adaptación al ambiente.

Lo que se hace público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Torrelodones, a 24 de marzo de 2006.—El alcalde, Carlos Galbeño González.

(03/8.299/06)



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

ANEXO 5 /

Resolución del 1/septiembre/2010 (BOCM del 27/octubre/ 2010) correspondiente a la Modificación puntual 1/2009, referida al cambio de calificación de una parcela municipal, para su uso como aparcamiento público (que supone la creación de una nueva subzona EQ/7.5-AP), modificando los Arts.11.7.1B) y11.7.5 .Afecta también a la compatibilidad de la Zona “su” (servicios urbanos) con las subzonas de Equipamiento de la Zona 7(ver **ANEXO 5**)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79

TORRELODONES

URBANISMO

Por Resolución de 1 de septiembre de 2010, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de 26 de agosto de 2010, por el que se acuerda aprobar definitivamente la modificación no sustancial número 1/2009 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torrelotones, promovida por el Ayuntamiento y referida al cambio de calificación de una parcela municipal situada en la calle José Luis Martínez, número 29 (colonia), para su uso como aparcamiento público y ordenanza EQ/7.5-AP y modificación de las ordenanzas: [artículo 11.7/1b) subzonas y artículo 11.7/3d) aplicación excepcional de parámetros].

Memoria justificativa

1. Criterios para la modificación

- Denominar de forma específica a la subzona destinada al uso y ordenanza genérica EQ/7.5 (equipamiento-otros) cuando se concreta para el uso de aparcamiento público, a efectos de su identificación en el planeamiento municipal, asignando la sigla EQ/7.5-AP.
- Flexibilización de las condiciones de ordenación y uso para la subzona EQ/7.1-AP para permitir la implantación de un aparcamiento sobre rasante en continuidad funcional con el aparcamiento subterráneo que pueda realizarse en el subsuelo del solar y calles adyacentes.
- Retocar para ello las condiciones de volumen y ocupación establecidas en el artículo 11.7.3 para el caso de aparcamientos sobre rasante, que a pesar de su carácter excepcional no deben descartarse, dada la grave problemática de falta de plazas en el casco urbano.
- Minorar el posible impacto ambiental del aparcamiento, estableciendo condiciones estéticas y ambientales para la construcción del edificio, especialmente referidas a la fachada del mismo.
- La supresión del PE-4 que figura en el planeamiento vigente (planes de comunicación) correspondiente al fichero 6 del volumen de condiciones específicas de los ámbitos de gestión anexo a la normativa urbanística, al demostrarse inviable la implantación de un aparcamiento disuasorio en los límites del Parque del Guadarrama, al otro lado de la actual estación de "Renfe". Esto implica la supresión de la reserva de accesos (viario de 6 metros), que figura en el planeamiento vigente, tanto para la parcela EQ/7.1 citada como para las parcelas con calificación RU2 contiguas a la UE 24.

2. Ámbito de la modificación

- Superficie solar objeto de cambio de calificación:
 - Parcela con referencia catastral 9323401/VK1992S.
 - Superficie catastral: 793 metros cuadrados superficie.
 - Superficie real: 860 metros cuadrados superficie.
 - Situación: calle José Luis Martínez, número 29.
- Superficie de viario anexo:
 - Superficie no vinculante (calle Manuel Pardo, con vuelta José Luis Martínez): 406 metros cuadrados superficie.
- Total ámbito: 1.266 metros cuadrados superficie.



3. *Planeamiento vigente*

3.1. Cambio de calificación:

- Solar de 860 metros cuadrados superficie.
- Ordenanza/calificación: EQ/7.1 p (comercio y servicios)/equipamiento privado.
- Índice de edificabilidad: 0,8 metros cuadrados construidos/metros cuadrados superficie.
- Techo edificable: 688 metros cuadrados construidos/aprovechamiento lucrativo.
- Ocupación máxima: 60 por 100, condicionada con la obligación de dejar un corredor libre acceso al futuro aparcamiento disuasorio de 5 metros de anchura.
- Retranqueos: a calle: 5 metros/laterales: 3 metros/fondo: 4 metros.
- Alturas: II plantas/cornisa: 7 metros.
- Resto del ámbito: viario/zona 10.3 (rodado).

3.2. Condiciones particulares para la subzona EQ/7.5-AP:

- Texto del artículo 11.7.1.b):
 - “Subzonas: se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre, definidos en el cap. 4:
 - Comercio y servicios: EQ/7.1.
 - Cultural-escolar: EQ/7.2.
 - Asistencial: EQ/7.3.
 - Institucional: EQ/7.4.
 - Otros: EQ/7.5”.
- Apartado d).3, límites y condiciones para su aplicación/dos últimos epígrafes:
 - “La edificabilidad podrá incrementarse en un 50 por 100 sobre el índice de edificabilidad genérico para parcelas calificadas como equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión UEs, APDs y sectores, el incremento será de un 30 por 100.
 - Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20 por 100 más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15 por 100 más”.

4. *Planeamiento modificado*

4.1. Cambio de calificación:

- Solar de 860 metros cuadrados superficie.
- Ordenanza/calificación: equipamiento-otros/aparcamiento público (EQ/7.5-AP).
- Asignación: redes generales públicas de equipamientos.
- Edificabilidad genérica EQ/7.5: 1 metro cuadrado construido/ metro cuadrado superficie.
- Ocupación genérica EQ/7.5: 50 por 100.
- Techo edificable: 860 metros cuadrados construidos/aprovechamiento no lucrativo.
- Ocupación máxima: definida por los retranqueos (área de movimiento) señalados en el plano de delimitación y alineaciones, a escala 1:500. Retranqueo a calle: 0 metros/resto retranqueos: 3 metros. La alineación puede reajustarse mediante un expediente de tira de cuerdas.
- Alturas: II plantas/cornisa: 7 metros.
- Es aplicable además el artículo 11.7.3.d): aplicación excepcional de parámetros, derivado de la modificación puntual 7/2004 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de abril de 2006).
- Condiciones estéticas: el proyecto de aparcamiento resolverá y justificará la integración ambiental del edificio, siendo obligatorio el diseño de una “fachada verde”, compatible con una solución con materiales propios del entorno, que camufle el contenedor propiamente dicho objeto de aparcamiento, debiendo ser compatible dicha fachada con la protección acústica exigible de acuerdo con el Decreto 78/1999, de la Comunidad de Madrid, así como con los límites derivados de la ordenanza de medio ambiente municipal.
- Para el área incluida en el ámbito externo al solar podrá destinarse el subsuelo a aparcamiento público, pudiendo alterar justificadamente los límites del mismo.

4.2. Condiciones particulares para la subzona EQ/7.5-AP: se completan los siguientes preceptos (párrafos en negrita):

- Texto del artículo 11.7.1.b):
 - “Subzonas: se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre, definidos en el cap. 4:
 - Comercio y servicios: EQ/7.1.
 - Cultural-escolar: EQ/7.2.
 - Asistencial: EQ/7.3.
 - Institucional: EQ/7.4.
 - Otros: EQ/7.5. En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante, se denominará EQ/7.5-AP”.
- Texto del artículo 11.7.3. Condiciones de volumen. Apdo. d).3. Límites y condiciones para su aplicación/dos últimos epígrafes:
 - “La edificabilidad podrá incrementarse en un 50 por 100 sobre el índice de edificabilidad genérico para parcelas calificadas como equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión UEs, APDs y sectores, el incremento será de un 30 por 100.
 - Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20 por 100 más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15 por 100 más.
 - Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60 por 100, y la ocupación final llegar hasta el 100 por 100, debiendo guardar, en todo caso, un retranqueo de 3 metros a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento de edificabilidad, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50 metros”.

4.3. Modificaciones en la documentación gráfica:

- Se modifica y adjunta a la ficha modificada un plano de delimitación y alineaciones a escala 1:500 que prevalece sobre los planos de la misma serie a escala 1:1.000.
- Se modifica el plano de zonificación y gestión (parcial hoja 3)/escala 1:2.000 correspondiente al ámbito de actuación.
- Se modifica el plano correlativo de estructura general (parcial hoja 2) a escala 1:5.000.
- Se anulan las fichas (gráficas correspondiente a las páginas diligenciadas con los números 117 y 118) correspondientes al PE-4: “Estación y aparcamiento” (planes especiales de comunicación) correspondiente al fichero 6 del volumen de condiciones específicas de los ámbitos de gestión anexo a la normativa urbanística. Se suprime del texto de la ficha correspondiente las alusiones al PE-4 (página diligenciada número 100).

5. *Efectos ambientales previsibles*

5.1. Repercusión sobre arbolado: tal como puede comprobarse en el anexo 1, no existe arbolado en la parcela objeto del cambio de calificación, ya que al tratarse de un solar que disponía de licencia de obras, previa a la permuta del mismo a favor del Ayuntamiento, se llegaron a realizar trabajos de excavación. No resulta pertinente por lo tanto la realización de ningún tipo de inventario.

5.2. Incremento del caudal vertido de aguas residuales: dada la naturaleza del proyecto que está previsto ejecutar, de acuerdo con la modificación de uso planteada, no se producirá ningún incremento significativo del caudal de aguas residuales; más bien al contrario, al suprimirse el uso comercial, el caudal será inferior al derivado del planeamiento vigente porque las únicas aguas residuales que serán vertidas son las procedentes de la limpieza del aparcamiento. Con independencia de ello, en el propio proyecto de obra deberán tenerse en cuenta las medidas protectoras necesarias para minimizar los vertidos de aceites y grasas propios del uso a que se destina. No resulta pertinente, por lo tanto, la realización de ningún tipo de estudio hidrológico.



5.3. Contaminación acústica:

- El cumplimiento del Decreto 78/1999, de la Comunidad de Madrid, así como la ordenanza de medio ambiente municipal, está garantizado porque tanto el proyecto edificatorio como el preceptivo proyecto de actividades deberán justificar, con carácter previo a las licencias de obra y apertura que se ajustan a la legislación vigente en materia de protección acústica contra el ruido, y a mayores, el proyecto deberá justificar el cumplimiento del código técnico, la compatibilidad de la protección acústica con las condiciones estéticas exigidas en concreto para la presente modificación, y someterse a lo dispuesto en la Ley 2/2002, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, en el caso de que por sus dimensiones (la capacidad del aparcamiento no superará en ningún caso las 200 plazas) fuera de aplicación aquella.
- Sin considerar el carácter temporal de los niveles sonoros que se alcanzarán durante la construcción del aparcamiento, la eliminación/disminución de la circulación rodada de vehículos en superficie en las zonas adyacentes reducirá en parte los niveles sonoros actuales.
- No se trata de un “nuevo” desarrollo urbanístico y, por lo tanto, no se considera necesario la incorporación de un estudio acústico previo, remitiendo a los proyectos técnicos que se tramiten para la obtención de las licencias preceptivas.

5.4. Contaminación atmosférica:

- El proyecto de obras tendrá que justificar igualmente las medidas contra la contaminación acústica según la legislación sectorial en la materia y la ordenanza de medio ambiente municipal.
- Con independencia de la disminución de la circulación rodada en el ámbito de la estación, la construcción del aparcamiento favorece y potencia la utilización del ferrocarril como medio de transporte habitual lo que evidentemente redundará en una mejora de la calidad atmosférica, no solo del ámbito de la modificación, sino extensible al resto del municipio.

5.5. Repercusión sobre la movilidad: en los apartados correspondientes objetivos y justificación del presente informe, ya se ha dicho que el objetivo fundamental de la modificación es la mejora de la capacidad de las dotaciones de aparcamientos en el entorno de la estación, como ámbito prioritario y, en general, en los núcleos urbanos de Torre Lodones (pueblo y colonia). El incremento de plazas públicas implicará una disminución del uso del vehículo privado y, en consecuencia, una mayor disponibilidad de los espacios libres públicos para el uso peatonal, así como una mayor intensidad de uso del transporte público, lo que significa en definitiva la mejora paulatina de la movilidad.

6. Cumplimiento de la Ley 9/2001, del Suelo

6.1. Cumplimiento del artículo 69.2.a):

- Se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual del planeamiento: no afecta a la clasificación del suelo. La parcela es asimilable a la categoría de suelo urbano consolidado.
- No supone la disminución de zonas verdes o espacios libres (públicos) porque no existen en el planeamiento vigente.

6.2. Cumplimiento del artículo 36.6 y artículo 67.2:

- La presente modificación no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública, ya que se sustituye un uso lucrativo privado (terciario) por otro no lucrativo (equipamiento público-aparcamiento).
- Respecto del mantenimiento de la proporción entre aprovechamiento y dotaciones no se considera pertinente su análisis, puesto que en el planeamiento vigente, el aprovechamiento o edificabilidad lucrativa (688 metros cuadrados construidos) se corresponde con una dotación inexistente (0 metros cuadrados superficie), mientras que en el planeamiento modificado, a un aprovechamiento nulo [edificabilidad no computable se según el artículo 11.7.3.d)5] le corresponde una dotación pública de 860 metros cuadrados superficie.



7. Cumplimiento del Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid

Se cumplen las condiciones expuestas en el artículo 1 del citado Decreto, que regula el alcance y los límites de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento:

7.1. Limitaciones materiales: la superficie del ámbito de la modificación es la siguiente:

- Superficie modificación 5/2008: 1.266 metros cuadrados superficie.
- Superficie parcela EQ/7.1 (objeto estricto de la modificación): 860 metros cuadrados superficie.
 - a) Σ superficie ámbito de la modificación: 1.266 metros cuadrados superficie < 10.000 metros cuadrados superficie/CUMPLE.
 - b) Superficie ámbito de la modificación: 0,13 hectáreas, equivalente a un 0,00006 por 100 < 1 por 100 sobre superficie TM (2.165 hectáreas)/CUMPLE.

7.2. Razones de interés social o utilidad pública: esta condición debe cumplirse en el caso de que no se ajuste la modificación a los límites del apartado 1. En este caso, además de cumplir las condiciones anteriores, el objetivo último de la modificación es la obtención de suelo para un equipamiento público, incrementando por lo tanto las redes públicas generales, lo cual justifica plenamente su interés social/CUMPLE.

7.3. Limitaciones cualitativas: la presente modificación no tiene incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras, sino todo lo contrario: entre sus objetivos se encuentra mejorar la movilidad y la accesibilidad, y la capacidad de los aparcamientos públicos/CUMPLE.

El texto y la documentación gráfica modificada (normativa modificada) se hace constar seguidamente:

Artículo 11.7. Zona 7. Equipamientos y dotaciones. EQ.—11.7.1. Definición y subzonas.

- A) Carácter y tipología: esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado.
- Entre otras áreas incluye las destinadas al comercio, educación, esparcimiento, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.
- Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán entre medianeras, adosada o exenta.
- B) Subzonas: se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizado del mismo nombre definidos en el cap. 4.
- Comercio y servicios: EQ/7.1.
 - Cultural-escolar: EQ/7.2.
 - Asistencial: EQ/7.3.
 - Institucional: EQ/7.4.
 - Otros: EQ/7.5.

En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante se denominará EQ/7.5-AP.

11.7.2. Condiciones de parcelación.

- A) No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza.
- B) A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.
- C) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.



11.7.3. Condiciones de volumen.

- A) Edificabilidad: 0,8 metros cuadrados/metros cuadrados para EQ/7.1; y 1 metro cuadrado/metro cuadrado para el resto.
- B) Ocupación: 60 por 100, para EQ/7.1 y 50 por 100 para el resto.
- C) Altura máxima: II pl. y 7 metros a cornisa.
- D) Aplicación excepcional de parámetros:
- D.1. No obstante lo determinado por los anteriores parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación pública, se necesitase superar los límites fijados, el Ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente, y previo informe favorable de los servicios técnicos, podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apartados D2 y D3).
- D.2. La aplicación de este supuesto estará basado al menos en alguna de las causas que se expresan a continuación:
- Necesidad de adaptación o cumplimiento de una normativa específica o sectorial de carácter comunitario, estatal o autonómico.
 - Por causa justificada de interés social que procure el aumento del bienestar individual y colectivo.
 - Por necesidad urgente derivada de la inexistencia o escasez de una determinada dotación o equipamiento público.
 - Por razones estéticas, paisajísticas o ambientales, fundamentadas en la armonización con el entorno próximo.
- D.3. Límites y condiciones para su aplicación:
- Debe concretarse exactamente el uso dotacional a asentar.
 - En caso de ampliación, debe garantizarse la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.
 - El aumento de volumen sobre los parámetros genéricos de la ordenanza de zona no podrá causar perjuicios o daños objetivos y manifiestos a los predios colindantes.
 - No supondrá impacto ambiental grave que deteriore la imagen urbana o suponga cualquier tipo de daño al medio ambiente.
 - La edificabilidad podrá incrementarse en un 50 por 100 sobre el índice de edificabilidad genérico, para parcelas calificadas como equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión Ues, APDs y Sectores, el incremento será de un 30 por 100.
 - Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20 por 100 más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15 por 100 más.
 - Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60 por 100, y la ocupación final llegar hasta el 100 por 100, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3 metros a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50 metros.
- D.4. A efectos del cálculo del valor urbanístico de las parcelas calificadas como EQ, se tendrán en cuenta los parámetros de aprovechamiento de la ordenanza genérica.
- D.5. Ámbito de aplicación: para todas las subzonas de la zona 7, siempre y cuando los equipamientos sean de titularidad pública, tanto si están situados en Zonas de Actuación Directa (ZAD) como en Zonas de Actuación Diferida (ZAD*). El incremento, en su caso, de la edificabilidad genérica de zona no supondrá variación en el cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los ámbitos de gestión donde figure este parámetro, considerando el volumen de las dotaciones, sean o no de cesión obligatoria, como no computables.



Se excluye del ámbito de aplicación la subzona EQ/7.1, siempre que la edificabilidad correspondiente a la parcela a la que se asigne esta calificación se haya computado o se compute como aprovechamiento lucrativo.

- E) Retranqueos:
- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
 - Retranqueos a alineaciones oficiales: se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.
 - Retranqueo a linderos laterales: se establece en 3 metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 metros).
 - Retranqueo al lindero posterior (o testero): será igual o superior a 4 metros.

11.7.4. Condiciones de uso.

- a) Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el cap. 4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del cuadro A, anexo a este capítulo.
- b) Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del cuadro A, se entenderán sustituidas por las siguientes:
 1. Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar)/EQ/7.3 (Asistencial)/EQ/7.4 (Institucional)/EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta.
 2. En las parcelas con calificación EQ/7.1 (Comercio y servicios) se considera compatible la aplicación de cualquiera de los usos citados en el apdo. b1).
 3. Las parcelas calificadas como “su” (servicios urbanos) serán compatibles con todas las subzonas definidas por el artículo 11.7.1.B).

11.7.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

- a) Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales a los que son aplicables la legislación sectorial específica, como los escolares, asistenciales y comerciales.
- b) No será aplicable la norma general de edificación contenida en el artículo 5.5.2, apartado A4, por la que se prohíben los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan y se aporten, previamente a la concesión de la licencia, las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario.
- c) Las superficies correspondientes a los usos vivideros a los que se refiere el apartado b) anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se incluirán los espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes y cuartos de maquinaria o instalaciones.
- d) A efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende por usos vívideros, aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Los que deban desarrollarse en locales o estancias de cualquier uso público o privado, que impliquen la permanencia habitual de personas.
 - Los que signifiquen cualquier tipo de atención al público o concurrencia de personas.
 - Las estancias o locales vinculados a un puesto de trabajo. Se excepcionan para los casos anteriores, las dependencias auxiliares, aseos, cuartos de control de vigilancia, cuartos de mando de instalaciones, y otros espacios asimilables.
 - Las cocinas computarán cuando su superficie sea mayor de 25 metros cuadrados construidos.
- e) La excepción señalada en el apartado b) será aplicable a todas las subzonas definidas en el artículo 11.7.1.B).



11.7.6. Otras condiciones.

- A) El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.
- B) Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluya, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior a las presentes normas que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.
- C) Se exigirá, a efectos de la concesión de la licencia urbanística, el cumplimiento de los siguientes estándares en relación con el mínimo número de plazas de aparcamiento, pudiendo computar al tal efecto, además de las plazas situadas en sótano o semisótano de garaje, las situadas en superficie:
 - Para la subzona EQ/7.1 (Comercio y Servicios): 2 plazas/100 metros cuadrados construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1,5 plazas/100 metros cuadrados construidos.
 - Para el resto de subzonas, EQ/7.2, EQ/7.3, EQ/7.4, EQ/7.5: 1,5 plazas/100 metros cuadrados construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1 plaza/100 metros cuadrados construidos.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el ⁷
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

NORMATIVA VIGENTE /

En las Ordenanzas vigentes aparecen incorporadas todas las Modificaciones puntuales que afectan al texto normativo y que se han aprobado definitivamente desde la vigencia de las NNSS/97, a modo de un Texto Refundido cuya actualización se realiza de oficio y de forma continuada por los SSTT, aunque sin validación, hasta el momento, por la Dirección General de Urbanismo.

(Se diferencia el texto de las Modificaciones introducidas con un sombreado y tienen su correspondencia inequívoca en la normativa publicada sucesivamente en el BOCM)

Todo ello con independencia de que, en el caso de aprobación de la presente Modificación 1/2013, se aporte a la Comunidad de Madrid un Texto Refundido completo para su verificación posterior.

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

Proyecto aprobado inicialmente por el 9
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CAP. 4 / CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS (Se aporta completo)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

- a) Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como **suelo urbano** a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.
- b) En las **áreas APD (Áreas de Planeamiento Diferenciado)** los usos pormenorizados son los que se derivan de la zonificación específica del Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento aprobado anteriormente, regulándose sus condiciones por ordenanzas y determinaciones complementarias vinculantes de las FICHAS correspondientes.
- c) En el desarrollo de los sectores de **Suelo Apto para Urbanizar, SAU (Suelo Urbanizable)** se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.
- d) En el Suelo clasificado como **No Urbanizable** se determinan para cada categoría del mismo, los usos admisibles y compatibles con su régimen urbanístico.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal/ característico, uso complementario y uso prohibido.

4.2.1. Uso principal.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En particular se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenanza urbanística aplicable. Coincidirá normalmente con el uso principal

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

4.2.4. Usos desagregados

En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos de suelo, éstos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

A.1. Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar, incluyendo por lo tanto agrupaciones diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano a través del planeamiento parcial.

Excepcionalmente, las Normas Subsidiarias pueden asignar usos globales a Unidades de Ejecución situadas en suelo urbano sujetas a desarrollo posterior mediante Plan

Especial de Reforma Interior.

A.2. Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos constituyendo la base de la zonificación de usos en suelo urbano para aplicación de las ordenanzas particulares.

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen, definidos en los Art. 4.3. y siguientes.

4.2.5. Usos globales

Los usos globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

- a) **Residencial dominante. RD**, en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
Tiene un carácter marcadamente residencial con alguna tolerancia para usos de otra clase, como usos de comercio, servicios y dotaciones compatibles.
- b) **Residencial preferente. RP**. De carácter más terciario pero manteniendo porcentajes importantes de uso residencial y presencia de industria no molesta.
- c) **Equipamiento comunitario. EQ**. El uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos, dotaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- d) **Espacios libres. EL**. El caracterizado por la escasez o ausencia de edificabilidad y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, anexo a viario, etc.
- e) **Industrial. I**. Mediana o pequeña industria, empresa familiar, etc., como uso predominante.
- f) **Terciario. T**. Areas de servicios, recreativas y de ocio, con presencia de usos residenciales y complementarios.
- g) **Especial. E**. Aquel que solamente puede acoger actividades señaladas como especiales en las presentes Normas Subsidiarias.
- h) **Ferrovial. F**. Coincide con el uso pormenorizado definido en el Art. 4.11.1. de este Capítulo.

4.2.6. Usos pormenorizados

Tipos de usos pormenorizados.

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Residencial**
 - Multifamiliar mixto en manzana cerrada. **CA**
 - Multifamiliar mixto en bloque aislado. **RM**
 - Multifamiliar mixto agrupada. **RA**
 - Unifamiliar pareada, en fila o agrupada, o aislada **RU**
 - Unifamiliar aislada. **RUA**
 - Vivienda de Protección Pública. **VPP**
- 2. Comercio y servicios. CS**
- 3. Dotacional. EQ**
 - Cultural/escolar
 - Asistencial
 - Institucional
 - Otros
- 4. Industrial y de Almacenamiento. IA**
- 5. Espacios Libres y deportivos. EL**
 - Parques
 - Jardines
 - Verde-deportivo
 - Protección de viario
 - Anexo a viario
 - Jardín privado
- 6. Aparcamiento y red viaria**
- 7. Servicios urbanos. su**
- 8. Conjunto con proyecto. CP**

- 9. **Uso Ferroviario. F.**
- 10. **Uso catalogado. EC**
 - Espacio catalogado
 - Edificio catalogado

La definición de los citados usos así como las categorías y situaciones correspondientes se definen a continuación.

ART. 4.3. USO RESIDENCIAL.

4.3.1. Definición, y categorías y situaciones.

a) Definición

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.3.2 de este Artículo.

b) Categorías y situaciones

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías y situaciones:

- **Categoría 1º. Vivienda unifamiliar**, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública, correspondiéndose con las siguientes **situaciones**:

1ª. Aislada	RUA
2ª. Pareada	RU
3ª. En fila o agrupada	RU

- **Categoría 2º. Vivienda multifamiliar** cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes, siendo posible las siguientes **situaciones**:

1ª En manzana cerrada	CA
2ª En bloque abierto	RM
3ª Con tipología de vivienda agrupada pero con división horizontal propia de vivienda colectiva	RA

Es condición común a todas las Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

4.3.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable.

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metro por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

D.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

Solo se aplicarán cuando las viviendas estén sometidas a algún régimen de protección,

regulándose dichas condiciones por su normativa vigente específica.

E.- Condición de aparcamiento.

E1) Excepto cuando se establezca un parámetro diferente en las ordenanzas particulares de zona, toda edificación de nueva planta deberá contar con al menos 1,5 plazas por cada 100 m² construidos de uso residencial (incluidos en su caso la p/p de superficie no computable) debiendo resultar en cualquier caso un estándar de aparcamiento ≥ 1 plaza /vivienda. Las plazas de aparcamiento se situarán obligatoriamente dentro de la parcela y/o de la edificación correspondiente. En el caso de existir locales comerciales deberá cumplirse simultáneamente el Art.4.4.7 c) de estas Ordenanzas.

E2) En aquellos casos en que, a causa de la morfología y dimensiones del solar, por enclavarse en zonas de imposible acceso, o por razones de congestión, no se pueda materializar una parte o la totalidad de las plazas de aparcamiento exigibles, se deberá justificar, por parte del solicitante de la licencia, la titularidad y vinculación registral de las plazas de aparcamiento necesarias en un edificio diferente, situado en un radio no superior a 750 m medido desde el centro del solar objeto de la licencia.

E3) La vinculación antedicha de plazas de aparcamiento exteriores al solar objeto de la licencia será exigible igualmente para usos no residenciales, donde la distancia mínima será de 200 m, siempre y cuando las plazas vinculadas se sitúen en el mismo ámbito de gestión.

ART. 4.4. COMERCIO Y SERVICIOS

4.4.0. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter predominantemente privado: artesanos, oficinas y despachos profesionales, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).

Se prohíbe su instalación bajo rasante con carácter general.

4.4.1. Uso comercial

a) Definición.

Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación de Actividades Económicas. Se incluyen también servicios prestados a la población que no sean destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

1. Alimentación
2. Vestido, Calzado y Tocado
3. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
4. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
5. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento
6. Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
7. Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
8. Varios (de regalo, efectos navales, etc)

b) Situaciones. Se establecen las siguientes:

- 1^a. En planta baja.
- 2^a. En edificios con usos diferentes al de vivienda.

4.4.2. Oficinas

a) Definiciones.

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades

burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

b) Categorías:

- **Categoría 1ª.** Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.

- **Categoría 2ª.** Oficinas privadas.

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1ª. Anexo a la vivienda

2ª. Edificios con usos diferentes al de vivienda.

4.4.3. Hostelería

a) Definición.

Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio público que se destinan a alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos, con todos sus servicios, excepto aparthoteles.

b) Categorías.

Categoría 1ª. Alojamiento turístico

Categoría 2ª. Residencia colectiva

c) Situaciones: Se establecen las siguientes:

1ª. En edificios exclusivos.

4.4.4. Reunión y recreo

a) Definición.

Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como clubes sociales, casinos, bingos, salas de fiesta, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioskos, etc.

b) Situaciones.

1ª.- En planta baja

2ª.- En edificios exclusivos

3ª.- En edificios con uso diferentes a vivienda

4.4.5. Espectáculos

a) Definición.

Corresponde este uso a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

b) Situaciones.

1ª.- En edificios con uso distinto al de vivienda

2ª.- En edificios exclusivos.

4.4.6. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A,B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

4.4.7. Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales.

Además de la legislación vigente sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

a) Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta anti-incendios.

b) No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la

edificación.

- c) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento, para uso público, dentro de la parcela, cada 50 m2 de superficie construida o fracción.

ART. 4.5. USO DOTACIONAL.

4.5.0. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanzas.

4.5.1. Cultural.

a) Definición.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares; a centros sociales como Casa de Cultura y Aulas, Centros Culturales y Bibliotecas.

b) Situaciones.

- 1ª.- En edificios de vivienda
- 2ª.- En edificios de otro uso distinto al de vivienda
- 3ª.- En edificios exclusivos

4.5.2. Sanitario

a) Definición.

Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc. destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos.

b) Categorías.

- Categoría 1ª.** Clínicas veterinarias
- Categoría 2ª.** Clínicas
- Categoría 3ª.** Consultorios

c) Situaciones.

- 1ª.- Planta baja
- 2ª.- En edificios con usos diferentes a vivienda.

4.5.3. Asistencial

a) Definición.

Se incluyen en este apartado las edificaciones e instalaciones para guardería, residencia de ancianos, hogar del pensionista y cualquier otro de similares características.

b) Categorías.

- Categoría 1ª.** Guarderías
- Categoría 2ª.** Medicina geriátrica, Residencia de ancianos, y otros de carácter residencial (Drogodependencia, disminuidos físicos, etc.)
- Categoría 3ª.** Hogares y otros

c) Situaciones.

- 1ª.- En edificios independientes
- 2ª.- En planta baja

4.5.4. Institucional

a) Definición.

Incluye este uso los locales y edificios destinados a actividades propias de la Administración Central, Autonómica o Municipal, bien sea para tareas administrativas, o de prestación de servicios de cualquier índole, como Ayuntamiento, Iglesia, Cementerio, Policía, etc.

b) Situaciones

- 1ª.- En locales o edificios de otro uso distinto al de vivienda
- 2ª.- En edificios independientes.

4.5.5. Otros

a) Definición

Se incluye genéricamente en esta denominación aquellos usos de carácter colectivo no incluíbles en los apartados anteriores, o por el contrario, la combinación de todos o alguno de ellos, siempre y cuando sean de carácter público.

b) Situaciones

- 1ª.- En edificios independientes

ART. 4.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.

4.6.1. Definición, categorías y situaciones.

a) Definición

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.

b) Categorías

Categoría 1ª. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m2. de superficie y 3 C.V. de potencia. Se incluyen en esta categoría talleres de reparación de vehículos y Estaciones de lavado y engrase.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m2. de superficie y 10 C.V. de potencia.

Categoría 3ª. Industria incompatible con la vivienda.

Categoría 4ª. Almacén industrial.

c) Situaciones.

- 1ª.- En planta baja de edificios de viviendas o anexos a vivienda unifamiliar.
- 2ª.- En naves o edificios independientes
- 3ª.- En manzanas dedicadas al uso industrial.
- 4ª.- Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.-En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.-En especial toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.-Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores en la situación 1ª.

ART. 4.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS.

4.7.1. Zonas verdes. Definición, categorías y situaciones.

a) **Definición.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

b) **Categorías.**

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Parque urbano. Formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Categoría 2ª. Jardines. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría 3ª. Franjas de protección de vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas. Coincide predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.

Categoría 4ª. Anexo a viario. Constituido por bandas laterales anexas a la sección tipo del viario: bulevares, glorietas, isletas ajardinadas, etc.

Pueden incluir aparcamientos, o integrarse en zonas ajardinadas (Categoría 2ª), incluso servir de ampliación de calzada del viario para la modificación de las secciones propuestas, siempre que se garantice el arbolado lateral, con el que deben fundamentalmente identificarse.

Categoría 5ª. Jardín privado. Corresponde a las áreas así zonificadas por el planeamiento, incluidas en las Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD) a las que puede asignarse incluso cierta edificabilidad. No son por lo tanto espacios libres en sentido estricto.

Se diferencian sin embargo de los jardines privados en el interior de las parcelas o de las zonas comunes en los Conjuntos con Proyecto (CP) que no pueden identificarse con una zona de aplicación de ordenanzas.

Puede tratarse también de ciertas zonas así definidas en el interior de las Unidades de Ejecución, con el objeto, normalmente de su protección o conservación, por la calidad de la masa arbórea, pudiendo constituir además, en todo o en parte, un espacio catalogado, coincidente con la Categoría 3ª, del uso definido en el Art. 4.12.

4.7.2. Verde-Deportivo. Definición, categorías y situaciones.

a) **Definición.**

Comprende los espacios destinados predominantemente a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

A los efectos de la distribución del presente uso y del establecimiento de las condiciones particulares de edificación se establecen las siguientes categorías:

b) **Categorías.**

Categoría 1ª. En salas cubiertas.

Categoría 2ª. Al aire libre, compatible con la categoría 1ª del apartado 4.7.1.

c) **Situaciones.**

1ª En edificios exclusivos.

ART. 4.8. APARCAMIENTO Y RED VIARIA.

4.8.1. Garaje-aparcamiento. Definición, categorías y situaciones

a) **Definición.**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 25 m². de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones

mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente.

b) Categorías.

Categoría 1ª.- Vivienda unifamiliar

Categoría 2ª.- Vivienda multifamiliar

Categoría 3ª.- Otros usos

c) Situaciones.

1ª. Sótano o semisótano

2ª. Planta baja

3ª. En parcela

4ª. En viario público

d) Estaciones de lavado y engrase.

Se autoriza su instalación en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

4.8.2. Red viaria.

a) Definición.

Corresponde a los espacios destinados al viario existente o a las de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal. Se reflejan en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos. Solo se considerará vía privada cuando sea interior a una parcela privada.

b) Categorías.

Las categorías de la red viaria son coincidentes con la clasificación del Art. 4 de la Ley 13/1.991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Categoría 1ª. Viario de la red principal, que junto con la Red Estatal, canaliza el tráfico de largo recorrido y el tránsito a través de la CAM y el Area Metropolitana, asegurando también las conexiones de primer orden con los territorios limítrofes.

Categoría 2ª. Viario de la red secundaria, de carácter comarcal, complementario de las funciones de la red principal.

Categoría 3ª. Viario de la red local, que sirve de soporte a la circulación intermunicipal y a la conexión entre los núcleos no situados sobre alguna de las redes antes definidas, constituyendo el viario de primer orden municipal. El viario de segundo orden queda constituido por el viario propiamente urbano de conexión entre las diferentes áreas consolidadas del Término Municipal.

c) Situaciones.

1ª.-Patonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

2ª.-De coexistencia, del tipo de las "woonerf" holandesas, siendo compatibles, el uso de aparcamiento, peatonal, acceso rodado controlado y uso de recreo y esparcimiento. Cuando son de carácter privado, no se señalan en la Documentación gráfica.

3ª.-Rodado mixto en el que se compatibilizan, el tránsito de vehículos a motor con circulación en bicicleta y peatonal, tipo vía-parque.

4ª.-Rodado, uso predominante para vehículos con circulación peatonal por aceras.

ART. 4.9. SERVICIOS URBANOS

a) Definición.

Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos o privados que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

b) Categorías.

Categoría 1ª. De comunicaciones radio-telefónicas, digital o por cable

Categoría 2ª. De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas.

Categoría 3ª. De seguridad.

Categoría 4ª. Vinculada al uso del transporte y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire.

c) Situaciones:

- 1ª En parcelas exclusivas
- 2ª. Compatible con el uso de espacio libre definido en el Art. 4.7

ART. 4.10. CONJUNTO CON PROYECTO

4.10.1. Definición

- a) Corresponde a zonas desarrolladas o a desarrollar conforme a un Proyecto unitario anterior a la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, en las que regirán las condiciones de uso propias del proyecto original.
- b) En los casos en que el proyecto original careciese de regulación de usos, será de aplicación la limitación correspondiente al uso pormenorizado de la zona donde se encuentra situado.
- c) Se admitirá una sustitución de uso cuando admitiéndose por la Ordenanza de la zona, sea compatible con el uso residencial.

ART. 4.11. USO FERROVIARIO

4.11.1. Definición

- a) Corresponde a los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transportes de personas y mercancías.
- b) El sistema ferroviario comprende:
 - **La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus zonas de instalaciones complementarias.
 - **La zona de instalaciones ferroviarias:** constituidas por los terrenos que sirven de soporte a talleres, inmuebles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - **La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, aparcamientos disuasorios y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

4.11.2. Condiciones generales de uso

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcciones de paso a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de línea férrea y sus instalaciones, se regulará por su legislación específica.

ART. 4.12. USO CATALOGADO

4.12.1. Definición y categorías

- a) Corresponde al uso admisible para un edificio o espacio catalogado con determinado nivel de protección, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
- b) Se establecen las siguientes categorías:
 - Categoría 1ª.**- Area de interés ambiental
 - Categoría 2ª.**- Edificio catalogado arquitectónico
 - Categoría 3ª.**- Masa arbórea catalogada

4.12.2. Condiciones generales de uso

- a) Se permiten, con las restricciones que en su caso se derivan de las ordenanzas particulares, los usos pormenorizados definidos en los Art. 4.3, Art. 4.4 y Art. 4.5 de este Capítulo, correspondientes a los usos: Residencial, Comercio y Servicios y Dotacional, respectivamente.
- b) Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el

actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

CUADRO A / DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CUADRO A: COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES (CAP. 11) CON LAS DIVERSAS CATEGORIAS DE USOS PORMENORIZADOS (CAP. 4)

Table with columns for ORDENANZAS (ZONA, DENOMINACION, SUBZONA, SIGLA), RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIOS, DOTACIONAL, INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO, ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS, SERVICIOS URBANOS, CONJUNTO CON PROYECTO, and CATALOGADO. It contains compatibility data for various urban uses across different zones.

Table with two columns: INTERPRETACION COMPATIBILIDAD and OBSERVACIONES. It defines symbols for compatibility (empty box, filled box, circle) and provides explanatory text for specific observations.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

CAP. 5 / CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
(Puesto que la presente modificación afecta solamente al apdo. A4) del Art.5.5, parece innecesario aportar el resto de la normativa de este Capítulo)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

5.4.5. Fachada exterior. / Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

- a) Es el derivado de aplicar el Aprovechamiento, tal como se define en el apdo. 5.1.2 de este capítulo, a un determinado ámbito edificable.
- b) La edificabilidad superficial bruta (índice: m^2c/m^2s) resulta de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito considerado.
- c) La edificabilidad superficial neta (índice m^2c/m^2s), resultará de dividir la edificabilidad total aplicable a una parcela, por la superficie total de la parcela neta, definida por sus linderos y alineaciones oficiales.
En el caso de un ámbito de gestión, resultará de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito, una vez deducidas las superficies de cesión no susceptibles de aprovechamiento (viales y Espacios libres)

5.5.2. Superficie máxima construible.

- A. La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. El cómputo de edificabilidad se regulará por los criterios siguientes:
 - A.1. A los efectos de la medida de la superficie máxima construible, aquella se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 75% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
 - A.2. En las zonas de vivienda colectiva o multifamiliar, no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas. En la edificación unifamiliar los porches contabilizarán al 50% a efectos de edificabilidad y al 100% en cuanto a cómputo de ocupación máxima.
 - A.3. En todas las tipologías se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta como área habitable o vividera, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura libre sea superior a 1,50 m. Las terrazas vinculadas a dichos espacio bajo cubierta computan al 50%.
La superficie mencionada deberá estar vinculada a la vivienda de la planta inferior, sin que en ningún caso se admitan viviendas (áticos o buhardillas) independientes.
 - A.4. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Tampoco los semisótanos computan, cualquiera que sea el uso a que se destine, a salvo las determinaciones que se establezcan para cada Zona de Ordenanza del CAP.11. Los usos, tanto en los sótanos como en semisótanos, deberán ser complementarios del uso principal de planta baja y estar vinculados físicamente con el mismo. En sótano no se admitirán usos vivideros, permitiéndose únicamente espacios auxiliares que no impliquen un puesto de trabajo permanente.
 - A.5. Las entreplantas, se permiten con las condiciones indicadas en el artículo 5.6.6.A.2) computando a efectos de edificabilidad.
- B. La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación (rasante de proyecto) incluyendo planta bajo cubierta.
- C. La aplicación de los criterios sobre cómputo de edificabilidad expresados en el

presente artículo se concreta de forma particularizada para cada Area de Planeamiento Diferenciado (APD) en las FICHAS correspondientes.
Con carácter general, salvo lo dispuesto de forma específica en las citadas FICHAS, se admitirá un aumento del 20% respecto del techo edificable asignado inicialmente por el planeamiento, para posibilitar el cumplimiento de dichos criterios.

5.5.3. **Superficie máxima ocupable.**

- A.** Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción, es decir, del perímetro edificado, incluyendo porches, cuerpos volados, terrazas, etc
- B.** No se computarán las terrazas no cubiertas que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, siempre que debajo de ellas no existe aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso, dichas terrazas deben respetar los retranqueos fijados para la ordenanza particular de zona. Tampoco computarán los toldos, pérgolas y demás elementos de jardinería permeables que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos, sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
Si computarán en cambio, las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas, etc, ya sean fijas o desplegables.
- C.** a) La máxima superficie de ocupación sobre rasante, para todas las zonas de ordenanzas particulares, se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie neta total de la parcela edificable, resultante de las alineaciones del planeamiento vigente, expresándose en metros cuadrados. (GRAFICO A1)
La máxima superficie de ocupación bajo rasante en situación de sótano para las zonas de ordenanza 1 y 2 (CA y RM) de vivienda multifamiliar, y para la zona 7 (EQ) de Equipamientos y Dotaciones, será del 100% sobre la superficie de la parcela edificable; en el caso de agotar la ocupación, al menos el 85% de la superficie deberá destinarse a uso exclusivo de garaje, pudiendo utilizar el restante 15% para locales comunitarios, almacenes de locales comerciales o instalaciones comunes al edificio.(GRAFICO A2).
- b) Para las zonas 1 y 2, en situación de semisótano, no podrá emerger el garaje fuera del área de movimiento definida por la proyección del edificio en planta baja. (GRAFICO B).
- c) Para la zona 7, en situación de semisótano, se contemplan tres casos:
c1) Semisótano con usos exclusivos víveros, o mixtos víveros- garaje, en una sola planta, cumpliendo con las condiciones del Art.11.7.5 y Art. 11.7.6 C): se aplica lo establecido en el apdo. b) anterior.(GRAFICO C1)
c2) Semisótano con uso exclusivo de garaje-aparcamiento: la ocupación se establece por un área de movimiento dentro de la parcela o solar definida por los retranqueos asignados a la ordenanza particular de zona o subzona. (GRAFICO C2)
c3) Semisótano con usos víveros, cumpliendo con las condiciones del Art.11.7.5, cuando se proyecten debajo de aquella, una o más plantas destinadas exclusivamente a garaje: se aplica lo establecido en el apdo c2) anterior para la planta semisótano y el apdo a) para las planta(s) sótano (GRAFICO C3)
c4) A efectos de la aplicación del Apdo. B) de este artículo, no computarán las terrazas (T) no cubiertas aunque debajo de las mismas se proyecte la ocupación bajo rasante.
- d) La máxima superficie de ocupación bajo rasante (sótano y/o semisótano) para las zonas de ordenanza 3 y 4 (RU y RUA) será coincidente con la máxima superficie ocupable sobre rasante, pudiendo no coincidir la ocupación en sótano o semisótano con la proyección de la edificación sobre rasante.”. En todo caso, la planta sótano o semisótano no puede invadir las zonas de retranqueo. (GRAFICO D)



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el ¹¹
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

CAP. 11. / ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO (Se aporta completo)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

ART. 11.0. GENERALIDADES.

11.0.1. Carácter de las Ordenanzas

- a) Las zonas de ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4º, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal de Torrelodones.
- b) En el Suelo Urbano las Normas Urbanísticas tienen el rango de Ordenanzas de edificación y uso del suelo (Art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento) y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y su entorno.

11.0.2. Condiciones de uso

- a) En el Cuadro A de COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES CON LAS DIVERSAS CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS, contenido en el ANEXO al presente Capítulo, se regula el grado de compatibilidad de usos pormenorizados definidos en el CAP. 4, con las distintas zonas de ordenanzas, de tal manera que se hace corresponder las diferentes categorías de aquellos con los grados o subzonas en los que se dividen estas últimas.
- b) Los diferentes grados de compatibilidad son:
 - Compatibilidad absoluta
 - Incompatibilidad absoluta
 - Compatibilidad sin restricciones
 - Compatibilidad con restricciones, señalando en qué situación de las definidas para cada uso en el CAP. 4 son admisibles para la respectiva ordenanza.
- c) Los diferentes grados de compatibilidad se detallan en el CUADRO citado, entendiéndose implícita la referencia y obligado cumplimiento del mismo para cada ordenanza particular o de zona, aunque no se señale expresamente.
- d) El régimen de compatibilidad o de tolerancia de usos que se contiene para cada zona es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definidas en el Art. 2.4 de la presente Normativa Urbanística.

11.0.3. Condiciones de parcelación y volumen.

- a) Deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el CAP. 5 de esta Normativa.
- b) Las condiciones específicas referidas a parcelación y condiciones de volumen: edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos, etc. se detallan de forma particular para cada Ordenanza, y se resumen en el CUADRO B: CONDICIONES DE PARCELACION Y VOLUMEN, contenido en el ANEXO del presente capítulo.

11.0.4. Definición y ámbito de zonas

- a) En total se definen 12 zonas, las cuales tienen delimitado su ámbito de aplicación en la serie de planos a Escala 1/5.000 de Estructura General.
En la serie de planos a 1/2.000, de Zonificación y Gestión se definen con más detalle las zonas o subzonas en las que se dividen aquellas, y cubren todo el Término Municipal.
También se señalan las diferentes siglas de ordenanza aplicables en la serie de planos a 1/1.000, para la parte del Término Municipal desarrollado a dicha escala.

- b) Las zonas de aplicación de ordenanzas particulares constituyen ámbitos de gestión tal como se definen en el apartado C) del Art. 8.2.1 de esta Normativa.
- c) Las diferentes zonas señaladas en la Documentación gráfica son las siguientes:
- | | | |
|-----------------|-------------|---------------------------------|
| ZONA 1. | CA. | Casco Antiguo |
| ZONA 2. | RM. | Residencial multifamiliar mixta |
| ZONA 3. | RU. | Residencial Unifamiliar |
| ZONA 4. | RUA. | Residencial Unifamiliar Aislada |
| ZONA 5. | CP. | Conjunto con Proyecto |
| ZONA 6. | IA. | Industrial y Almacenamiento |
| ZONA 7. | EQ. | Equipamientos y Dotaciones |
| ZONA 8. | su. | Servicios Urbanos |
| ZONA 9. | EL. | Espacios Libres |
| ZONA 10. | | Aparcamiento y Red viaria |
| ZONA 11. | F. | Red Ferroviaria |
| ZONA 12. | EC | Espacio/Edificio Catalogado. |

ART. 11.1. ZONA 1. CASCO ANTIGUO. CA.

11.1.1. Definición y grados

A) Carácter y tipología.

Corresponde a manzanas de edificación cerrada, situadas predominantemente en el Casco tradicional de Torrelodones.

Constituye una tipología urbana en la que la edificación debe ocupar totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan.

Puede ser **manzana cerrada completa** en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie, exceptuando los patios de parcela, o **manzana cerrada con patio de manzana** en la que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre alineaciones exteriores e interiores.

B) Grados y subzonas

GRADO 1º. CA.1 con III alturas.

GRADO 2º. CA.2 con II alturas.

11.1.2. Condiciones de parcelación

A) No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Clase de Ordenanza y Grado en cuestión.

B) A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

C) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.

D) Se exceptúan de la aplicación del apdo. c) anterior aquellas parcelas inscritas por un período igual o superior a 50 años.

11.1.3. Condiciones de volumen

A) Alineaciones y rasantes

A.1) Las señaladas en los planos correspondientes o las definidas en las FICHAS de Ámbitos de Gestión.

A.2) Debido a la magnitud de las escalas utilizadas, puede obligarse a solicitud de tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

B) Edificabilidad y ocupación

B.1) Se establece un fondo edificable indicativo de 12m. de profundidad para los dos GRADOS.

B.2)	Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta.	
	Subzona CA.1	1,8 m²c/m²s
	Subzona CA.2	1,45 m²c/m²s
B.3)	Podrá superarse esa profundidad de edificación siempre que no se superen los índices de edificabilidad anteriores y simultáneamente los siguientes parámetros de ocupación:	
	Subzona CA.1	60% máximo
	Subzona CA.2	60% máximo

C) Alturas

C.1) Altura máxima a cornisa

GRADO 1 **9,50 m**

GRADO 2..... .. **7,50 m**

C.2) La edificación con planta baja de uso comercial, tendrá una altura mínima de 3,00 m.

D) Retranqueos

D.1) alineación oficial:

GRADO 1: La fachada de la edificación coincidirá con la alineación oficial. Retranqueo: 0m. (Salvo indicación expresa en contrario en la Documentación Gráfica -Planos de Delimitación y Alineaciones-).

GRADO 2: Retranqueo mínimo a 2m.

En las zonas incluidas en el AIA.3 será obligatorio la ejecución de soportales, en las zonas señaladas específicamente, prevaleciendo las determinaciones de alineaciones sobre retranqueos.

D.2) De plantas superiores:

La edificación no podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, pero sí respecto de la alineación interior de la planta baja, siempre que no se dejen a descubierto las medianerías de los predios colindantes, que no se sobrepase la altura máxima permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a la relación 1:3, y no se sobrepase el fondo máximo señalado en el apartado B).

E) Patios de manzana

E.1) En la solicitud de tira de cuerdas se fijará la dimensión de estos patios de forma tal que cuando se superen los 12 m. de profundidad se pueda inscribir en planta una circunferencia cuyo diámetro mínimo sea el de la altura máxima permisible.

E.2) En cualquier caso, el ancho mínimo de los patios de manzana será de 8 m. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a éste, tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el apartado E.4 siguiente.

E.3) A estos patios de manzana, una vez definidos podrá abrirse huecos, siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 m.

E.4) En cualquier caso podrán abrirse patios de parcela, cuya dimensión mínima sea en cualquier dirección de 4 m.

F) Cuerpos volados

Se prohíben expresamente.

11.1.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del ANEXO a este capítulo.

11.1.5. Condiciones estéticas

A) Condiciones genéricas

Serán las previstas con carácter general en el CAP. 7 de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de particular aplicación las siguientes contenidas en el Art. 7.3 sobre Protección de la imagen y escena urbana.

B) Condiciones particulares

- B.1)** Se procurará la utilización de revestimientos con piedra berroqueña o piedra del país, en las fachadas a la alineación oficial. En el caso de utilizar ladrillo, se armonizará su color y aparejo con las edificaciones tradicionales próximas.
Si se utiliza el enfoscado, será utilizando tonos ocre claros o terrizos. Se prohíben en fachada el uso de chapados de gres, mármol, baldosas o similar.
- B.2)** Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas con pendiente predominantemente a dos aguas, resolviendo el volumen de forma simple y unitaria, evitando las fragmentaciones innecesarias. El revestimiento será preferiblemente con pizarra. Si se utiliza la teja de hormigón/cerámica se evitarán los colores excesivamente rojizos, prohibiéndose en todo caso la teja de color negro.
- B.3)** Se prohíben áticos y terrazas en planta bajo cubierta, aunque no se agote la máxima altura permitida.
- B.4)** La iluminación de dicha planta podrá realizarse mediante huecos exteriores abuhardillados, siempre que su disposición y proporciones se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en la zona.
No podrán en todo caso ocupar una dimensión horizontal superior a un tercio del total de la longitud de la fachada donde se ubiquen.
La citada dimensión horizontal se refiere al frente total entre paramentos exteriores de los huecos abuhardillados, aunque los huecos fijos o practicables acristalados puedan ser de inferior anchura.
- B.5)** En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con el resto de la fachada.
- B.6)** Podrá exigirse por el Ayuntamiento "Estudio de tramo de calle" o cualquier otra documentación establecida como requisito para obtener licencia en el apartado C) del Art. 3.4.3. de la Normativa.

C) Condiciones específicas para las Areas de Interés Ambiental.

Las zonas donde sea de aplicación la presente Ordenanza y se encuentren incluidas en un Area de Interés Ambiental (AIA) deberán cumplir además con las condiciones establecidas en el Art. 11.12.6 de esta Normativa y las determinaciones de la FICHA correspondiente, si existiese.

ART. 11.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR MIXTA. RM.

11.2.1. Definición y grados.

A) Carácter y tipología.

Edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados y correspondientes a usos mixto y multifamiliar. (Grados 1º y 2º)

También se asimila al bloque, desarrollos lineales de viviendas que respondan formalmente a las tipologías de adosadas con uso multifamiliar o colectivo, admitiéndose la división horizontal y accesos comunes (Grado 3º).

B) Grados y subzonas

Se regula según 2 grados:

- GRADO 1º. RM.1 con III alturas
- GRADO 2º. RM.2 con II alturas
- GRADO 3º. RM.3 con III alturas (RM3.A)
RM3. con II alturas (RM3.B)

11.2.2. Condiciones de parcelación

No se fija la parcela mínima para los GRADOS 1º y 2º
Parcela mínima para el GRADO 3º: 2.000 m2.

11.2.3. Condiciones de volumen e higiénicas

A) Alineaciones y rasantes.

- A.1.** Las indicadas en planos o las definidas en las FICHAS de Ambitos de Gestión.
A.2. Se obligará, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, a la solicitud de la tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

B) Edificabilidad, ocupación y alturas.

SUBZONAS	INDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALT. MAX. A CORNISA
RM.1 y RM.3A	1,35 m ² c/m ² s	50%	9,50 m.
RM.2 y RM.3B	1,15 m ² c/m ² s	50%	7,00 m.

C) Separación entre bloques

- C.1.** La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la mitad de la altura del mayor, con un mínimo de 4 m.
C.2. Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

D) Retranqueos

- D.1.** En alineación mínima obligatoria a calle se fija en 2 m.
D.2. En los linderos de parcela, la separación mínima será de H/4 la altura a cornisa del volumen ordenado, con un mínimo de 3 m.

E) Dimensión máxima de bloques

- E.1.** Para las subzonas RM.1 y RM.2, la dimensión total del bloque o conjunto de bloques no podrá superar los 50m., interrumpiéndose la continuidad del mismo mediante retranqueos, patios, etc., cada 25 m.
E.2. Para las subzonas RM.3 A y B, la dimensión máxima del bloque será de 35m. lineales.

F) Espacios libres

Deberán ajardinarse en proporción no inferior al 60% de su superficie.

11.2.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

11.2.5. Condiciones estéticas

Las condiciones genéricas, particulares y específicas serán las mismas que las contenidas en los apdos. A, B y C, respectivamente del Art. 11.1.5 correspondiente a la Ordenanza CA, con las siguientes excepciones:

Apdo B3. Se permiten terrazas en cubierta vinculadas al área habitable, cuando su frente no supere un tercio de la longitud total de fachada.

Apdo B4. Se admite la iluminación de los espacios bajo cubierta mediante lucernarios que no sobresalgan del plano de los faldones de cubierta, o bien mediante huecos abuhardillados que se eleven sobre los mismos. En este último caso, se deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Será incompatible con la solución simultánea de terrazas, cuando se opte por este tipo de iluminación regulada por el apdo. anterior.
- Solamente se admitirá cuando se utilice pizarra como elemento de cubrición.
- La solución formal obedecerá a los siguientes parámetros: Plano vertical triangular formado por lados a 45°, altura máxima: 1,50m; no se admiten paramentos verticales laterales: el volumen del hueco abuhardillado se formará prolongando horizontalmente (cero grados) y a modo de cumbre el vértice superior del triángulo que compone el plano vertical o hueco de iluminación.
- La distribución de huecos abuhardillados se compondrá justificando su composición respecto de los ejes de los huecos de

las plantas inferiores.

ART. 11.3. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA EN FILA O AISLADA. RU.

11.3.1. Definición y grados.

A. **Carácter y tipología**

Corresponde a la edificación unifamiliar que aún ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de dos (**pareada**) o más viviendas (**en fila**). Esta zona, en todos sus grados, admite la vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente (**aislada**).

B. **Grados y subzonas**

Se establecen 3 Grados:

GRADO 1º	RU.1.	Unifamiliar aislada en parcela mínima de 750 m2.
GRADO 2º	RU.2.	Unifamiliar pareada o aislada, en parcela mínima de 500 m.2
GRADO 3º	RU.3.	Unifamiliar pareada o en fila en parcela mínima de 250 m2.

11.3.2. Condiciones de parcelación

A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y Grado en cuestión.

B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.

C. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentren, que se fijan en los siguientes valores:

GRADO 1º Superficie mínima: **750** m2.

Frente mínimo: **15,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.

GRADO 2º. Superficie mínima: **500** m2.

Frente mínimo: **15,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.

GRADO 3º. Superficie mínima: **250** m2.

Frente mínimo: **7,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **5** metros de diámetro.

D. Para el GRADO 3º, las parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el número máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m2.s. de suelo zonificado y la parcela mínima que se define.

En la superficie de la parcela no estará incluido el viario, el cual tendrá siempre carácter de público.

11.3.3. Condiciones de volumen

A. **Alineaciones y rasantes.**

A.1. Son las definidas en los planos correspondientes.

A.2. Debido a la magnitud de las escalas empleadas, puede obligarse a la solicitud de tira de cuerdas previa a la solicitud de licencia de obras, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

B. **Edificabilidad, ocupación y alturas**

SUBZONAS	INDICE DE...OCUPACIÓN	Nº MÁX.	ALT.MAX.
----------	-----------------------	---------	----------

	EDIFICABIL.	MÁXIMA	PL.	CUMBRERA	CORNISA
RU.1	0,40 m2c/m2s.....	25%	2.	11 m	7,50
RU.2	0,50 m2c/m2s.....	35%	2	11 m	7,50
RU.3	0,80 m2c/m2s.....	50%	2	11 m	7,50

C. Retranqueos según tipologías

C.1. Vivienda en fila

A calle.- **3 m.**

A lindero posterior.- **3 m.**

A otras edificaciones (laterales en los extremos).- **3,5 m.** al lindero

C.2. Vivienda pareada

A calle.- **3 m.**

A lindero posterior.- **3 m.**

A lindero no compartido.- **3 m.**

A lindero compartido.- Retranqueo nulo, debiendo existir acuerdo entre colindantes -si no se presentara proyecto completo de ambas edificaciones- para dejar ambas construcciones adosadas totalmente, y a fin de no dejar medianerías al descubierto.

C.3. Vivienda aislada

A calle.- **3 m.**

A todos los linderos.- **3 m.**

C.4. Todos los retranqueos se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etc. cuando éstos existan, salvo aleros de cubierta.

11.3.4. Otras condiciones

A. Longitud máxima de agrupaciones

La longitud máxima de una fila o hilera será de 8 viv y/o 65 m.

B. Garajes alineados a fachada

B.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 4 m. y se edifiquen únicamente en planta baja.

B.2. Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.

B.3. La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:

1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes
2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

C. Cerramientos.

Regulado con carácter general en el art. 5.6.14.

D. Espacios libres

Deberá ajardinarse al menos en el 60% de su superficie, a aquellos casos de suelo proindiviso.

E. Iluminación de espacios bajo cubierta

Se admite cualquier solución arquitectónica

11.3.5. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo. A efectos de la compatibilidad del uso de guardería (categoría 1ª del uso asistencia, con las subzonas RU.1 y RU.2 será requisito indispensable la conformidad expresa del titular de la finca (tipología aislada) ó titulares (pareada) de las fincas afectadas. A efectos de la compatibilidad de uso residencial de la subzona RU.1 con el uso comercial en situación 1ª, se entenderá que dicho uso se trata de un uso minorista limitado a artículos de 1ª necesidad pudiendo ocupar una superficie máxima de 75m2.

11.3.6. Condiciones estéticas

- A.** Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente en orden a la protección de la escena e imagen urbana, tal como se prevé en el CAP. 7 de estas Normas Urbanísticas
- B.** Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten y tengan asignada esta ordenanza con carácter orientativo deberán contener condiciones estéticas específicas que justifiquen su adecuación al entorno.

ART. 11.4. ZONA 4. UNIFAMILIAR AISLADA. RUA.

11.4.1. Definición y grados.

A. Carácter y tipología.

Desarrolla las tipologías de edificación aislada en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

B. Grados y subzonas

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen 3 grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable.

- GRADO 1º. **RUA.1** Residencial unifamiliar en parcela de **2.000** m2.s
- GRADO 2º. **RUA.2.** Residencial unifamiliar en parcela de **1.000** m2.s.
- GRADO 3º. **RUA.3.** Residencial unifamiliar en parcela de **750** m2.s.

11.4.2. Condiciones de parcelacion.

- A.** No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y grado en cuestión.
- B.** A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad. Estas parcelaciones así consolidadas y aprobadas con tipologías que no corresponden a la unifamiliar aislada se incorporan con los derechos adquiridos.
- C.** No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:
 - GRADO 1º.** Superficie mínima: **2.000** m2.
Frente mínimo: **25** metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **20** metros de diámetro.
 - GRADO 2º.** Superficie mínima: **1.000** m2.
Frente mínimo: **20** metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **16** metros de diámetro.
 - GRADO 3º.** Superficie mínima: **750** m2.
Frente mínimo: **15** metros
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.
- D.** Podrán excepcionarse del cumplimiento de la condición de frente mínimo aquellos casos en los que de la aplicación de dicho parámetro, y por razones paisajísticas y/o topográficas den lugar a parcelaciones que tengan un impacto ambiental negativo, resulten desproporcionadas en su relación frente/fondo, inaccesibles o no homogéneas respecto de la parcelación dominante de la zona.
- E.** Planteada una parcelación de una finca matriz en dos o más parcelas se excepciona del cumplimiento del frente mínimo para una de las resultantes cuando se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:
 - Longitud mínima de frente \geq frente mínimo / 2.
 - Superficie de parcela \geq 2 x sup. mínima.
 - Nº de parcelas resultantes $<$ $\frac{\text{sup. total}}{\text{sup. mínima}}$ de la finca matriz

11.4.3. Condiciones de volumen

A. Alineaciones y rasantes

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

B. Edificabilidad, ocupación y alturas

SUBZONAS	INDICE DE ..OCUPACIÓN EDIFICABIL. MÁXIMA	Nº MÁX. PL.	ALT.MAX. CUMBRERA CORNISA
RUA.1	0,25 m2c/m2s	20% 2.	11 7,50
RUA.2	0,30 m2c/m2s	25% 2	11 7,50
RUA.3	0,35 m2c/m2s	30% 2	11 7,50

Para la subzona RUA.1 será obligatorio materializar al menos el 60% del techo edificable en Planta Baja.

C. Retranqueos

En todos los grados se fija una separación mínima a todos los linderos de **3 m.** y a calle de **4 m.**

D. Garajes alineados a fachada

D.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 5 m. y se edifiquen únicamente en planta baja.

D.2. Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.

D.3. La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:

1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes
2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

11.4.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

A efectos de la compatibilidad de la presente Ordenanza con el uso comercial, se entenderá que dicho uso, se trata de un uso minorista, limitado a artículos de 1ª necesidad, estableciendo las siguientes limitaciones en cuanto a ocupación en función de las subzonas:

RUA.1 .. Sup. máxima: 80m2

RUA.2 .. Sup. máxima: 50m2

RUA.3 .. Sup. máxima: 40m2

11.4.5. Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones genéricas establecidas en estas Normas, especialmente las expresadas en el CAP. 7.

ART. 11.5. ZONA 5. CONJUNTO CON PROYECTO. CP.

11.5.1. Definición y concepto.

A. Estas zonas delimitan aquellas áreas urbanas actualmente consolidadas que cumplen alguno o varios de los supuestos siguientes:

- A.1. Situaciones consolidadas con anterioridad a las Normas Subsidiarias vigentes y que no son directamente asimilables a las ordenanzas previstas por las presentes Normas Urbanísticas, ya sea con desarrollo de las anteriores Unidades de Actuación (UA) o en aplicación de licencia directa.
- A.2. Fueron concebidas y ejecutadas conforme a un Proyecto técnico específico, generalmente de conjunto, presentando en consecuencia, una homogeneidad propia, tanto en los aspectos de ordenación urbanística y viaria como en los arquitectónicos.
- A.3. Proceden de ajustar las determinaciones de alguna figura de planeamiento o instrumento de desarrollo, anteriormente vigente que queda sustituida por las presentes Normas Subsidiarias. Pueden constituir por lo tanto trozos de Planes Parciales consolidados.
- A.4. Excepcionalmente su desarrollo puede estar pendiente de ejecutar una licencia anteriormente concedida que por diversas circunstancias no se ha materializado y no se ha realizado el preceptivo expediente de caducidad.
- B. Constituyen unidades de ordenación en sí mismas que las Normas Subsidiarias integran con sus propias características.
- C. Estos conjuntos incluyen tipologías tanto de vivienda unifamiliar como multifamiliar o colectiva, constituidos generalmente como comunidad de propietarios (proindivisos) con zonas comunes: espacios libres, viarios privados, etc. que computan a efectos de la parcela mínima.

11.5.2. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será la catastral existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, sin que quepa posibilidad de agregaciones o segregaciones posteriores. Por lo tanto se mantiene y legaliza la parcelación actual.

11.5.3. Condiciones de volumen y posición

A. Alineaciones y retranqueos

El espacio público y viario que delimita las alineaciones actuales mantendrá su uso actual o lo mejorará, de acuerdo con las determinaciones que en su caso señalen las presentes Normas Subsidiarias.

B. Mantenimiento de las condiciones de edificación¹

- B.1. Se mantienen las condiciones de volumen concedidas en el momento de la obtención de la licencia original.
- B.2. Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación, son las actualmente correspondientes a dicha licencia, no pudiendo variarse por tanto en casos de sustitución o reconstrucción de un edificio perteneciente al conjunto.
- B.3. En caso de demolición total del conjunto se estará a las condiciones de volumen de la zona donde está incluido el mismo.
- B.4. Solo podrán modificarse las condiciones de edificación, sin superar los parámetros de la Ordenanza de Zona, mediante un Plan Especial que contemple el alcance de las mismas en la totalidad del ámbito del conjunto correspondiente.

11.5.4. Condiciones de uso.

- A. La presente ordenación consolida los usos actualmente existentes en la edificación, sin perjuicio de que algunos deban adoptar determinadas medidas correctoras.
- B. Cumplirá en todo caso lo expresado en el Art. 4.10.1 y en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo.

¹ El ámbito de los Conjuntos con Proyecto se definen normalmente en los planos a Escala 1/1.000 con la sigla correspondiente de zona: CP/5. En los planos 1/2.000 se señala, mediante trama superpuesta sobre aquella la correspondiente a la zona -y por derivación la ordenanza- de aplicación sustitutoria o complementaria.

11.5.5. Normas Complementarias

- A.** El Ayuntamiento podrá elaborar Normas u Ordenanzas Complementarias, referidas a uno o varios de estos conjuntos, para regular en su caso, las posibilidades de obras de reforma o ampliación, así como las condiciones de sustitución.
- B.** Entre tanto no se elaboren dichas Normas, las obras de reforma en el caso de usos residenciales, no supondrán la ampliación o modificación de la envolvente o sólido capaz del Proyecto de origen.
- C.** Para aquellos casos singulares en los que el conjunto está pendiente de finalización con arreglo a la licencia primitiva podrá autorizarse modificaciones siempre y cuando suponga una disminución respecto el techo edificable primitivo igual o superior al 20%, sin perjuicio del cumplimiento de los apdos. A) y B) anteriores.

ART. 11.6. ZONA 6. INDUSTRIA Y ALMACÉN. IA.

11.6.1. Definición.

Edificación abierta de uso predominantemente industrial en las zonas señaladas o que puedan señalarse en los planos de ordenación.

11.6.2. Condiciones de parcelación

Se establece una parcela mínima de 500 m2.

11.6.3. Condiciones de volumen

A. Alineaciones y rasantes

Las señaladas en planos

B. Edificabilidad

1 m2/m2 sobre suelo neto

C. Ocupación

El **60%** de la parcela neta

D. Nº máx. de alturas

II alturas, **8 m.** a cornisa y **10 m.**a cumbre

Podrán autorizarse por encima de la altura máxima las instalaciones especiales que pudieran ser imprescindibles en función del Proyecto de Ingeniería industrial que fuese de aplicación.

E. Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de **5 m.** a las alineaciones oficiales.

A linderos laterales y posterior.- **4 m.**

11.6.4. Condiciones de uso

Las determinadas en el Cuadro A del Anexo a este Capítulo.

11.6.5. Condiciones estéticas y de seguridad

Serán las previstas con carácter general en las presentes NN.SS.

11.6.6. Otras condiciones

- A)** Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos deberán efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas o muelles de carga y descarga, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.
- B)** Se reservará dentro de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento de vehículos turismos por cada 100 m2c., de edificación con independencia de la dotación mínima prevista en el Capítulo 4.
- C)** El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m., pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 m.y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART. 11.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES. EQ.

11.7.1. Definición y subzonas.

A. Carácter y tipología

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado.

Entre otras áreas incluye las destinadas al comercio, educación, esparcimiento, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán entre medianeras, adosada o exenta.

B. Subzonas

Se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizado del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Comercio y Servicios	EQ / 7.1
- Cultural-Escolar	EQ / 7.2
- Asistencial	EQ / 7.3
- Institucional	EQ / 7.4
- Otros	EQ / 7.5

En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante, se denominará EQ/7.5-AP

11.7.2. Condiciones de parcelación.

A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza.

B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

C. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

11.7.3. Condiciones de volumen.

A. Edificabilidad.

0,8 m²/m² para EQ / 7.1; y 1,00 m²/m² para el resto.

B. Ocupación

60%, para EQ / 7.1 y 50% para el resto.

C. Altura máxima.

II pl. y 7 m. a cornisa

D. Aplicación excepcional de parámetros:

D1) No obstante lo determinado por los anteriores parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación pública, se necesitase superar los límites fijados, el Ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente, y previo informe favorable de los servicios técnicos, podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apdos. D2) y D3)

D2) La aplicación de este supuesto estará basado al menos en alguna de las

causas que se expresan a continuación:

- Necesidad de adaptación o cumplimiento de una normativa específica o sectorial de carácter comunitario, estatal o autonómico.
- Por causa justificada de interés social que procure el aumento del bienestar individual y colectivo
- Por necesidad urgente derivada de la inexistencia o escasez de una determinada dotación o equipamiento público.
- Por razones estéticas, paisajísticas o ambientales, fundamentadas en la armonización con el entorno próximo.

D3) Límites y condiciones para su aplicación:

- Debe concretarse exactamente el uso dotacional a asentar
- En caso de ampliación, debe garantizarse la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.
- El aumento de volumen sobre los parámetros genéricos de la ordenanza de zona, no podrá causar perjuicios o daños objetivos y manifiestos a los predios colindantes.
- No supondrá impacto ambiental grave que deteriore la imagen urbana o suponga cualquier tipo de daño al medio ambiente.
- La edificabilidad podrá incrementarse en un 50% sobre el índice de edificabilidad genérico, para parcelas calificadas como Equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión Ues, APDs y Sectores, el incremento será de un 30%.
- Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20% más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15% más”
Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60%, y la ocupación final llegar hasta el 100%, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3m. a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50m.

D4) A efectos del cálculo del valor urbanístico de las parcelas calificadas como EQ, se tendrán en cuenta los parámetros de aprovechamiento de la ordenanza genérica.

D5) Ámbito de aplicación:

Para todas las subzonas de la ZONA 7, siempre y cuando los equipamientos sean de titularidad pública, tanto si están situados en Zonas de Actuación Directa (ZAD) como en Zonas de Actuación Diferida (ZAD*). El incremento, en su caso, de la edificabilidad genérica de zona no supondrá variación en el cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los ámbitos de gestión donde figure este parámetro, considerando el volumen de las dotaciones, sean o no de cesión obligatoria, como no computables.

Se excluye del ámbito de aplicación la subzona EQ/7.1, siempre que la edificabilidad correspondiente a la parcela a la que se asigne esta calificación se haya computado o se compute como aprovechamiento lucrativo.

E. Retranqueos.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a **alineaciones oficiales**: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
- Retranqueo a **linderos laterales**: Se establece en tres (3) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).
- Retranqueo al **lindero posterior** (o testero): Será igual o superior a cuatro (4) metros.

11.7.4. Condiciones de uso.

- a) Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el CAP. 4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del CUADRO A, anexo a este capítulo.
- b) Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del CUADRO A, se entenderán sustituidas por las siguientes:
 - b1) Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar) / EQ/7.3 (Asistencial) / EQ/7.4 (Institucional) / EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta.
 - b2) En las parcelas con calificación EQ/7.1 (Comercio y servicios) se considera compatible la aplicación de cualquiera de los usos citados en el apdo. b1)
 - b3) Las parcelas calificadas como "su" (servicios urbanos) serán compatibles con todas las subzonas definidas por el Art. 11.7.1. B)

11.7.5 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

- a) Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales a los que son aplicables la legislación sectorial específica, como los escolares, asistenciales y comerciales.
- b) No será aplicable la norma general de edificación contenida en el art. 5.5.2 apdo. A4 por la que se prohíben los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan y se aporten, previamente a la concesión de la licencia, las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario.
- c) Las superficies correspondientes a los usos vivideros a los que se refiere el apdo. b) anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se incluirán los espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes y cuartos de maquinaria o instalaciones.
- d) A efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende por usos vívderos, aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Los que deban desarrollarse en locales o estancias de cualquier uso público o privado, que impliquen la permanencia habitual de personas.
 - Los que signifiquen cualquier tipo de atención al público o concurrencia de personas.
 - Las estancias o locales vinculados a un puesto de trabajo. Se excepcionan para los casos anteriores, las dependencias auxiliares, aseos, cuartos de control de vigilancia, cuartos de mando de instalaciones, y otros espacios asimilables.
 - Las cocinas computarán cuando su superficie sea mayor de 25m².
- e) La excepción señalada en el apdo. b) será aplicable a todas las subzonas definidas en el art. 11.7.1.B)

11.7.6. Otras condiciones.

- A.** El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el

máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

B. Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados Planos de Ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluya, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior a las presentes Normas que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

C. Se exigirá, a efectos de la concesión de la licencia urbanística, el cumplimiento de los siguientes estándares en relación con el mínimo número de plazas de aparcamiento, pudiendo computar al tal efecto, además de las plazas situadas en sótano o semisótano de garaje, las situadas en superficie:

- Para la subzona EQ/7.1 (Comercio y Servicios): 2 plazas / 100 m² construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1,5 plazas / 100 m²c.
- Para el resto de subzonas, EQ/7.2, EQ/7.3, EQ/7.4, EQ/7.5: 1,5 plazas / 100 m² construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1 plaza / 100 m²c.”

ART. 11.8. ZONA 8. SERVICIOS URBANOS. su.

11.8.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano o a áreas concretas del mismo.

11.8.2. Condiciones específicas.

A. Retranqueos: Para las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

B. Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.8.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento, cumpliendo en todo caso con las limitaciones expresadas en el CUADRO A del Anexo al presente capítulo y teniendo en cuenta el artículo 11.7.4.b.3.

11.8.4. Condiciones estéticas

El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad específicas de la instalación o servicio urbano que se implante, debe ser compatible con las condiciones estéticas y de protección derivadas de la presente Normativa y de la legislación urbanística general, pudiendo el Ayuntamiento exigir las reformas, adaptaciones o correcciones necesarias del Proyecto Técnico en orden a la adaptación al ambiente.

ART. 11.9. ZONA 9. ESPACIOS LIBRES. EL.

11.9.1. DEFINICIÓN Y SUBZONAS

A. Carácter y tipología.

Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del

núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

B. Subzonas.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Parques EL / 9.1
- Jardines EL / 9.2
- Verde-Deportivo EL / 9.3
- Protección de vías EL / 9.4
- Anexo a viario EL / 9.5
- Jardines privados EL / 9.6

11.9.2. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.9.3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de volumen y posición.

A. Jardines privados. EL / 9.6. Serán de aplicación las condiciones iniciales de aprovechamiento previstas en el Plan Parcial original¹, o bien las condiciones propias de un espacio catalogado, de acuerdo con lo determinado en el Art. 11.12 de este capítulo.

B. Parques y jardines. EL / 9.1 y 9.2. Sólo se permiten en esta zona de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada, en proporción de una unidad cada 5.000 m². o fracción.

Se permiten así mismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.). Cuando la superficie de la zona verde sea superior a 5000m², podrán disponerse de instalaciones de usos deportivo, sin edificación, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total. Si la superficie resultara inferior dicho porcentaje se reducirá al 10%.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Se permiten obras que aseguren el funcionamiento de acuerdo con la normativa sectorial aplicable de las instalaciones o infraestructuras preexistentes (depósitos, centro de transformación, etc.). Computa la totalidad de la parcela como zona verde.

C. Verde-Deportivo. EL / 9.3. Las condiciones de edificación para la Categoría 1^a de uso correspondiente serán siguientes:

- Ocupación máxima **30%**
- Edificabilidad sobre Area de Movimiento o parcela neta si aquella no se señala **0,75 m²c/m²**
- Altura máxima en planta **2 plantas**
- Altura máxima de cornisa **7 m.**

La altura máxima podrá aumentarse en aquellas instalaciones (polideportivos, frontones, etc) que por sus propias características demanden alturas superiores en aplicación de las reglamentaciones específicas y quede suficientemente justificado en el proyecto.

¹ Normalmente incluidos en un APD con carácter de zona

- D. Protección de vías.** EL / 9.4. Solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público y aquellas otras asociadas funcionalmente al viario.
- E. Anexo a viario.** EL / 9.5. Solo se permitirá la instalación de señalizaciones de tráfico, mobiliario urbano y excepcionalmente pequeños kioscos o instalaciones de carácter más permanente, como casetas de control, etc. predominando en todo caso la plantación de arbolado compatible con aquellas.
- F. El retranqueo** mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros. Para las subzonas EL/9.4 y EL/9.5 no se aplica.

11.9.4. Condiciones de uso.

Las establecidas en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo, además del cumplimiento de las condiciones derivadas del Art. 6.6.3 de estas Normas Urbanísticas, o de las que pudieran establecerse por la aprobación de una Ordenanza específica de medio-ambiente en lo que pudiera afectar a los Espacios libres.

ART. 11.10. ZONA 10. APARCAMIENTO Y RED VIARIA

11.10.1. Definición Y subzonas.

- A.** Coincide con el contenido del uso pormenorizado del mismo nombre, definido en el Art. 4.8 de estas Normas Urbanísticas.
- B.** En función de dicho Artículo se diferencian las siguientes subzonas:
- | | |
|--------------------|-------------|
| Peatonal | 10.1 |
| Coexistencia | 10.2 |
| Rodado | 10.3 |

11.10.2. Condiciones específicas.

- A.** Carecen de edificabilidad propiamente dicha.
- B.** Toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal para las tras subzonas.
Mobiliario urbano para las subzonas 10.1 y 10.2.
Cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2. y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto, para la subzona 10.3.
- C.** Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

ART. 11.11. ZONA 11. ZONA FERROVIARIA. F

A. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

1. Régimen legal específico

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por Real Decreto 121/1990 de 28 de septiembre (BOE 8/X/90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

2. Definición

La correspondiente al Art. 4.11.1 de esta Normativa Urbanística.

3. Condiciones generales de uso

Las expresadas en el Art. 4.11.2. de esta Normativa Urbanística

4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias

a) En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

b) Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m²s, con una ocupación máxima en planta del 50%.

c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario

a) Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)

b) Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

7. Aparcamiento

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

8. Condiciones de desarrollo

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

9. Licencias de obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril

a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de **dominio público, servidumbre y afección**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: explanación más de 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

- b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

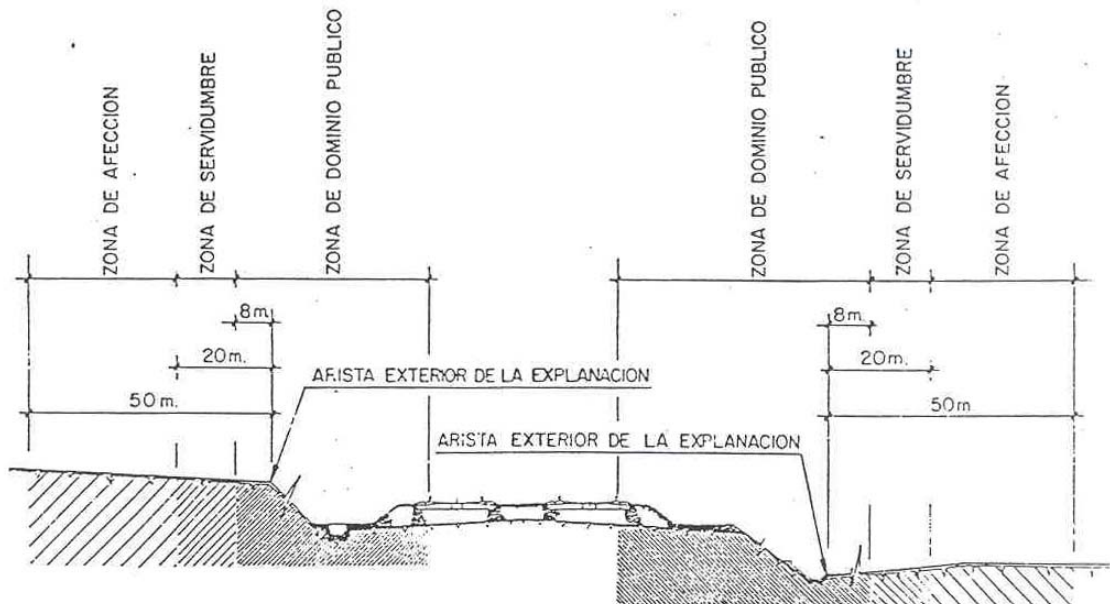
- c) En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

11. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes

- a) Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
- b) En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
- c) Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
- d) La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

B. GRÁFICO: ZONAS DE LIMITACIÓN

ZONAS DE LIMITACION AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL, SEGUN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE, (B.O.E. 8-X-90)



NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 M. PARA LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, 8 MTS PARA LA ZONA DE SERVIDUMBRE Y 25 MTS. PARA LA ZONA DE AFECCIÓN.

EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARÁ COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

ART. 11.12. ZONA 12. ORDENANZA ESPECIAL DE ESPACIO/EDIFICIO CATALOGADO. EC.

11.12.1. Definición

Corresponde a dos grados en correspondencia con el uso pormenorizado definido en el CAP.4.

GRADO 1º. Area de Interés Ambiental (**AIA**)

GRADO 2º. Las edificaciones catalogadas que puedan incluir conjunta o separadamente espacios libres anexos también catalogados.
(**EC /12**)

GRADO 3º. Masa arbórea o elemento individual vegetal protegido (**EL**)

11.12.2. Condiciones de parcelación

La existente, pudiéndose segregar cuando la parcela que corresponde a la edificabilidad existente en la zona (m2c. existentes/edificabilidad m2/m2 de zona) no se hubiese agotado, y el resto supere o iguale la parcela mínima de la zona.

11.12.3. Condiciones de volumen

A. Condición general

Con carácter complementario se deben cumplir las condiciones derivadas del Art. 7.4 de esta Normativa sobre Protección del Patrimonio Edificado.

B. Alineaciones y rasantes

- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, la alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.

- En obras de nueva planta, la alineación exterior será la establecida en el planeamiento.

- Se conservarán los pórticos en aquellas zonas donde hoy existen.

C. Retranqueos

Los señalados en planos.

En la edificación aislada, cualquier nueva construcción que no forme parte de la existente deberá separarse un mínimo de 10 m.

D. Edificabilidad

En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, la edificabilidad será la existente.

La de la zona cuando no se hubiese agotado su aplicación en la edificabilidad existente.

En este caso la nueva construcción estará regulada a través de un Estudio de Detalle si el Ayuntamiento lo considera necesario.

E. Altura a cornisa

GRADO 1º. Será la media de los edificios existentes en el tramo de calle donde el edificio esté enclavado, no superando en ningún caso las III alturas.

GRADO 2º. La existente en la edificación.

11.12.4. Condiciones de uso

A. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 4.12.2 de esta Normativa y las expresadas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

B. En la catalogación ambiental:

Además de las de zona, se permiten las siguientes:

- Residencial
- Comercial
- Oficinas
- Hotelero
- Cultural
- Religioso

- Asistencial
- Espectáculos
- Salas de reunión.

Todos sin limitaciones y siempre que no sean incompatibles con el uso residencial.

En todos los casos, se deberá cumplir la condición de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m².c.

11.12.5. Condiciones de diseño en los edificios de nueva planta dentro de las Áreas de Interés Ambiental.

A. Condición general. Con carácter general deberán cumplir las determinaciones contenidas en el FICHERO 5 del Anexo a estas Ordenanzas: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN, vinculadas de forma inseparable a las determinaciones de aquellas.

B. Niveles de cornisa. Con independencia del número de plantas del edificio y de la altura de estas, se tenderá a igualar niveles de cornisa con los edificios colindantes de carácter ambiental.

C. Niveles de forjados. Se tenderá a igualar los niveles de forjado con los edificios colindantes, o del mismo alzado de la manzana, que estén incluidos en el ámbito de protección ambientales.

D. Predominancias de la edificación. Se seguirán fundamentalmente las predominancias o invariantes deducidas en cada área, si bien éstas podrán modificarse si se demuestra su conveniencia en el "estudio del tramo de calle".

Sin embargo y con carácter general se han de tener en cuenta los siguientes puntos:

D.1. Composición de fachadas. Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como horizontal, dentro de un diseño en el que no esté excluido el presente momento arquitectónico.

D.2. Composición de huecos. Los huecos tendrán proporción vertical, con predominio del macizo sobre el vano, y en general, serán balcones con cerrajería volada. El hueco de acceso se destacará del resto de la planta baja.

Las dimensiones de los huecos, su proporción y el diseño de cerrajerías y elementos decorativos se justificará en función de los edificios de interés ambiental en el entorno.

D.3. Cubiertas. No se permiten cubiertas horizontales. Solamente se admiten terrazas que no sean aparentes desde el exterior del edificio o integradas en la cubierta, cumpliendo en todo caso las condiciones particulares de zona.

El empleo de aleros es obligatorio.

Las chimeneas se tratarán coherentemente con el resto del edificio, mimetizándolas con las cubiertas.

D.4. Materiales.

Fachadas. Las limitaciones estarán condicionadas por color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

En el color y textura de los materiales, se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados, evitando rupturas perturbadoras.

No se rechazará, bajo las condiciones anteriores, ningún tipo de material, estimándose que dependerá, en todo caso, del adecuado diseño del edificio, dentro de la intencionalidad de inclusión, sin fracturas, en el entorno.

En determinados casos, en que un elevado porcentaje de los edificios de un alzado de una manzana hayan sido clasificados dentro del catálogo, se recomienda una interpretación de estos en el diseño de la nueva fachada.

Fachadas secundarias. Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Medianerías. Aún cuando se prevea que con el tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas, en cuanto a materiales y colores.

Carpintería. En general, las carpinterías exteriores serán de madera pintada o aluminio lacado. Se recomienda el uso de contraventanas para el oscurecimiento, y se desaconseja el de persianas de guillotina.

Cerrajerías. Los balcones tendrán balaustres verticales. Color predominante: verde inglés.

E. Otros elementos

- **Elementos complementarios sobre cubierta.** Se tratarán en materiales coherentes con los generales del edificio.

- **Publicidad.** No se permitirán carteles publicitarios que perturben ambientes monumentales.

- **Comercios en planta baja.** En las intervenciones de restauración de los edificios incluidos en el Catálogo se tenderá a la recuperación de la composición original de huecos.

Los rótulos y elementos publicitarios se diseñarán de forma que no perturben el carácter arquitectónico del edificio, ni el ambiente de la calle.

- **Garajes.** Se situará su cerramiento en la alineación de fachada, dejándose su plataforma de estacionamiento en el interior.

11.12.6. Documentación complementaria

A. Las solicitudes de licencia para obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, contendrán documentación detallada sobre los siguientes extremos.

- Descripción fotográfica del edificio y sus elementos más característicos, en formato mínimo de fotografía 18x24.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos donde se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requiere reparación.

B. Los edificios donde se pretenda su sustitución deberán organizarse, adecuando y utilizando los materiales originarios, debiendo incorporarse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpinterías, cerrajerías, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, y manteniendo la composición de fachada en cuanto a líneas de forjados y altura, haciendo un inventario previo con planos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

C. En el caso de obra nueva, será necesario aportar la siguiente documentación.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta en relación al entorno donde se encuentra enclavado el edificio.
- Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

D. La aplicación de las condiciones de altura y condiciones estéticas, y en general la petición de licencia para una nueva construcción, habrá de venir complementada con el denominado "Estudio del tramo de calle", en él se dibujará el nuevo edificio conjuntamente con los restantes colindantes. Se demostrará la aplicación de las condiciones del Plan o las modificaciones que se proponen justificadamente. Debe ser ésta una herramienta más a desarrollar:

- Por los Arquitectos en cuanto al diseño de integración en la ciudad y
- Por el Ayuntamiento, para el conocimiento previo de la inclusión de nuevos elementos en la trama urbana.

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

NORMATIVA MODIFICADA /

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

**CAP. 4 / CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS /
MODIFICADO**
(Se aporta completo)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

- a) Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como **suelo urbano** a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.
- b) En las **áreas APD (Áreas de Planeamiento Diferenciado)** los usos pormenorizados son los que se derivan de la zonificación específica del Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento aprobado anteriormente, regulándose sus condiciones por ordenanzas y determinaciones complementarias vinculantes de las FICHAS correspondientes.
- c) En el desarrollo de los sectores de **Suelo Apto para Urbanizar, SAU (Suelo Urbanizable)** se estará en cualquier caso a la regulación de usos **del presente Capítulo** por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal, **a salvo del establecimiento de usos pormenorizados propios en las Ordenanzas específicas de los Planes Parciales que los desarrollen, en el ámbito de su competencia.**

No obstante, en el ámbito de los sectores ya urbanizados asimilables al suelo urbano consolidado, serán aplicables las condiciones de compatibilidad de los usos pormenorizados establecidas en el CUADRO A anexo al presente Capítulo, cuando las Zonas de ordenanzas específicas del Plan Parcial correspondiente sean asimilables a las Zonas de Ordenanza genéricas en suelo urbano que figuran en dicho CUADRO A; en caso contrario se aplicará la regulación de usos específica del sector. Se entenderán asimilables las zonas de ordenanzas cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Misma tipología edificatoria
- Tamaño de parcela (superficie mínima) y parámetros básicos de aprovechamiento (índice de edificabilidad neto y porcentaje máximo de ocupación) no superiores o inferiores a un 20% respecto de las zonas de Ordenanzas del CUADRO A

La asimilación anterior entre zonas de ordenanzas a efectos de la aplicación de compatibilidad de usos del CUADRO A, será aplicable igualmente a los ámbitos de planeamiento desarrollado mediante un Plan Especial que cuente con ordenanzas específicas.

- d) En el Suelo clasificado como **No Urbanizable** se determinan para cada categoría del mismo, los usos admisibles y compatibles con su régimen urbanístico.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal/ característico, uso complementario y uso prohibido.

4.2.1. Uso principal.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En particular se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenanza urbanística aplicable. Coincidirá normalmente con el uso principal

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

4.2.4. Usos desagregados

En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos de suelo, éstos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

A.1. Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar, incluyendo por lo tanto agrupaciones diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano a través del planeamiento parcial.

Excepcionalmente, las Normas Subsidiarias pueden asignar usos globales a Unidades de Ejecución situadas en suelo urbano sujetas a desarrollo posterior mediante Plan Especial de Reforma Interior, o [Plan de ordenación equivalente según la legislación urbanística vigente](#).

A.2. Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos constituyendo la base de la zonificación de usos en suelo urbano para aplicación de las ordenanzas particulares, [ya sean éstos genéricos \(normativa urbanística de las NNSS\) o específicos para los sectores urbanizables \(ordenanzas de los planes de desarrollo\)](#)

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen, definidos en los Art. 4.3. y siguientes.

4.2.5. Usos globales

Los usos globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

- a) **Residencial dominante. RD**, en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística. Tiene un carácter marcadamente residencial con alguna tolerancia para usos de otra clase, como usos de comercio, servicios y dotaciones compatibles.
- b) **Residencial preferente. RP**. De carácter más terciario pero manteniendo porcentajes importantes de uso residencial y presencia de industria no molesta.
- c) **Equipamiento comunitario. EQ**. El uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos, dotaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- d) **Espacios libres. EL**. El caracterizado por la escasez o ausencia de edificabilidad y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, anexo a viario, etc.
- e) **Industrial. I**. Mediana o pequeña industria, empresa familiar, etc., como uso predominante.
- f) **Terciario. T**. Areas de servicios, recreativas y de ocio, con presencia de usos residenciales y complementarios.
- g) **Especial. E**. Aquel que solamente puede acoger actividades señaladas como especiales en las presentes Normas Subsidiarias.
- h) **Ferrovial. F**. Coincide con el uso pormenorizado definido en el Art. 4.1.1.1. de este Capítulo.

4.2.6. Usos pormenorizados

Tipos de usos pormenorizados.

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Residencial**
 - Multifamiliar mixto en manzana cerrada. **CA**
 - Multifamiliar mixto en bloque aislado. **RM**
 - Multifamiliar mixto agrupada. **RA**
 - Unifamiliar pareada, en fila o agrupada, o aislada **RU**
 - Unifamiliar aislada. **RUA**
 - Vivienda de Protección Pública. **VPP**
- 2. Comercio y servicios. CS**
- 3. Dotacional. EQ**
 - Cultural/escolar
 - Asistencial
 - Institucional
 - Otros
- 4. Industrial y de Almacenamiento. IA**
- 5. Espacios Libres y deportivos. EL**
 - Parques
 - Jardines
 - Verde-deportivo
 - Protección de viario
 - Anexo a viario
 - Jardín privado
- 6. Aparcamiento y red viaria**
- 7. Servicios urbanos. su**
- 8. Conjunto con proyecto. CP**
- 9. Uso Ferroviario. F.**
- 10. Uso catalogado. EC**
 - Espacio catalogado
 - Edificio catalogado
 - [Area de Interés Ambiental](#)

La definición de los citados usos así como las categorías y situaciones correspondientes se definen a continuación.

ART. 4.3. USO RESIDENCIAL.

4.3.1. Definición, categorías y situaciones.

a) Definición

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.3.2 de este Artículo.

b) Categorías y situaciones

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías y situaciones:

- **Categoría 1º. Vivienda unifamiliar**, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública, correspondiéndose con las siguientes **situaciones**:

1ª. Aislada	RUA
2ª. Pareada	RU
3ª. En fila o agrupada	RU

- **Categoría 2ª Vivienda multifamiliar** cuando la viviendas se agrupan sobre accesos comunes, siendo posible las siguientes **situaciones**:

1ª	En manzana cerrada	CA
2ª	En bloque abierto	RM

3ª Con tipología de vivienda agrupada pero
con división horizontal propia de vivienda
colectiva **RA**

c) Es condición común para la Categoría 1ª, la localización del uso de vivienda en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y formen un continuo edificado, pudiéndose admitir un elemento de conexión entre ambas

4.3.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes, prevaleciendo en todo caso las derivadas del Código Técnico y legislación específica y sectorial aplicable:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable.

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m2.

C.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metro por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

D.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

Solo se aplicarán cuando las viviendas estén sometidas a algún régimen de protección, regulándose dichas condiciones por su normativa vigente específica.

E.- Condición de aparcamiento.

E1) Excepto cuando se establezca un parámetro diferente en las ordenanzas particulares de zona, toda edificación de nueva planta deberá contar con al menos 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos de uso residencial (incluidos en su caso la p/p de superficie no computable) debiendo resultar en cualquier caso un estándar de aparcamiento ≥ 1 plaza /vivienda. Las plazas de aparcamiento se situarán obligatoriamente dentro de la parcela y/o de la edificación correspondiente. En el caso de existir locales comerciales deberá cumplirse simultáneamente el Art.4.4.7 c) de estas Ordenanzas.

E2) En aquellos casos en que, a causa de la morfología y dimensiones del solar, por enclavarse en zonas de imposible acceso, o por razones de congestión, no se pueda materializar una parte o la totalidad de las plazas de aparcamiento exigibles, se deberá justificar, por parte del solicitante de la licencia, la titularidad y vinculación registral de las plazas de aparcamiento necesarias en un edificio diferente, situado en un radio no superior a 750 m medido desde el centro del solar objeto de la licencia.

E3) La vinculación antedicha de plazas de aparcamiento exteriores al solar

objeto de la licencia será exigible igualmente para usos no residenciales, donde la distancia mínima será de 200 m, siempre y cuando las plazas vinculadas se sitúen en el mismo ámbito de gestión.

ART. 4.4. COMERCIO Y SERVICIOS

4.4.0. Definición y categorías.

- a) Comprende los espacios, locales y edificios destinados a actividades terciarias de carácter predominantemente privado: artesanos, oficinas y despachos profesionales, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).
- b) Las actividades se realizarán predominantemente sobre rasante, aunque podrán admitirse determinados usos bajo rasante, siempre y cuando se ajusten a las condiciones específicas de las presentes Ordenanzas y cumplan con las determinaciones y normativa vinculante de la legislación específica / especial que resulte de aplicación, tanto de carácter estatal como autonómico, entre otras y con carácter no limitativo, las siguientes:
- Ley 8/1993 ,de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, relativa a la Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, y modificación mediante Decreto 138/98 de 23 de junio
 - Ley 17/1997, de 4 de julio, de la Comunidad de Madrid, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y Decreto 163/2008, de 29 de diciembre
 - Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación
 - Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
 - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 - Leyes en materia de Seguridad y Salud en el trabajo y de Prevención de Riesgos Laborales

4.4.1. Uso comercial

a) Definición.

Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, incluyendo también servicios prestados a la población que no sean destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías. Entre otras actividades:

- Productos alimenticios, bebidas y tabaco realizados en establecimientos permanentes
- Productos industriales no alimenticios realizados en establecimientos permanentes (mercerías, prendas de vestir, calzado y otras confecciones textiles)
- Comercio mixto o integrado / comercio al por menor por correo y catálogo de productos diversos
- Comercio mixto o integrado en grandes superficies (grandes almacenes, hipermercados, almacenes populares)
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento

- Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo
 - Papel y artes gráficas, material de oficinas, muebles, papelerías, loterías.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
 - Servicios personales (lavanderías, tintorerías, peluquerías, salones de belleza, gimnasios, servicios fotográficos, ópticas, joyerías, regalos, etc)
 - Auxiliares financieros y de seguros / instituciones financieras
 - Actividades inmobiliarias
- b) Las actividades permitidas se identificarán en todo caso con los listados y clasificación derivados de la normativa estatal y autonómica vigente, a efectos del Impuesto de Actividades Económicas, de los actos de ejecución de obras, y del ejercicio de la actividad y régimen sancionador.
- c) **Situaciones.** Se establecen las siguientes:
- 1ª. En planta baja.
 - 2ª. En planta baja y primera
 - 3ª. En planta sótano / semisótano
 - 4ª. En viario o espacio libre público

4.4.2. Oficinas

- a) **Definiciones.**
Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
- b) **Categorías:**
- **Categoría 1ª.** Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.
 - **Categoría 2ª.** Oficinas privadas.
- c) **Situaciones:** Se establecen las siguientes:
- 1ª. Anexo a la vivienda
 - 2ª. En planta baja
 - 3ª. En planta baja y primera
 - 4ª. En planta sótano / semisótano

4.4.3. Alojamiento Turístico / Residencial

- a) **Definición.**
Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio público que se destinan a alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos, con todos sus servicios.
- b) **Categorías.**
- Categoría 1ª.** Alojamiento turístico, en cualquier modalidad admitida oficialmente por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid.
 - Categoría 2ª.** Residencia colectiva
 - Categoría 3ª.** Establecimiento asimilable al *bed & breakfast*
 - Categoría 4ª:** Alojamiento englobado en la denominación genérica de Turismo Rural
- c) **Situaciones:** Se establecen las siguientes:
- 1ª. En edificios exclusivos.
 - 2ª. En plantas de edificio residencial multifamiliar
 - 3ª. En plantas de edificio residencial unifamiliar.

4.4.4. Hostelería

a) Definición.

Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como clubes sociales, casinos, bingos, salas de fiesta, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioskos, etc.

b) Situaciones.

1ª.- En planta baja

2ª.- En edificios exclusivos

3ª. En planta baja y primera

4ª. En sótano / semisótano

4.4.5. Espectáculos

a) Definición.

Corresponde este uso a los locales y espacios abiertos o cerrados, destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

b) Situaciones.

1ª.- En edificios con usos distintos al de vivienda.

2ª.- En edificios exclusivos

3ª.- En espacios libres públicos

4.4.6. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D y E, del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería, ajustándose en todo caso a las normas específicas del Código Técnico, y Ordenanza de Medio Ambiente Municipal.

4.4.7. Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales.

Además de la legislación vigente sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

a) Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta anti-incendios, de acuerdo con el Código Técnico y normativa concurrente.

b) Usos comerciales en sótano / semisótano:

b1) Podrán admitirse los usos públicos comerciales en las plantas sótano y semisótano siempre y cuando se cumpla con las normas urbanísticas de las presentes Ordenanzas, la legislación específica en materia de seguridad, accesibilidad, protección contraincendios, acústica, ambiental y laboral vigente, y resto de normativa sectorial concurrente que resulte legalmente de aplicación.

b2) Para poder autorizar dichos usos, el solicitante deberá disponer de licencia de actividad relativa a la planta baja a cuyo uso principal es necesario vincular los posibles usos bajo rasante, resultando en todo caso una licencia de actividad única.

c) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento, para uso público, dentro de la parcela, cada 50 m² de superficie construida o fracción.

ART. 4.5. USO DOTACIONAL.

4.5.0. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, [asociaciones, fundaciones y asimilables](#), centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanzas.

4.5.1. Cultural -Escolar

a) **Definición.**

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares, [como Colegios, Academias, etc](#); a centros sociales como Casa de Cultura y Aulas, Centros Culturales y Bibliotecas. [Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.](#)

b) **Situaciones.**

1ª.- En edificios de vivienda [residencial multifamiliar](#)

2ª.- En edificios de vivienda [residencial unifamiliar.](#)

3ª.- En edificios exclusivos

4ª.- En espacios libres públicos

4.5.2. Sanitario

a) **Definición.**

Corresponde a las instalaciones tales como Hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, [consultas médicas, consultorios de otros profesionales sanitarios, centros de atención primaria](#), etc. destinados al reconocimiento médico, [con asistencia continuada](#) o tratamiento accidental o periódico de enfermos.

b) **Categorías.**

Categoría 1ª. Clínicas veterinarias

Categoría 2ª. Clínicas [que supongan el internamiento del paciente, asimilables a Hospitales de todo tipo](#) destinados a asistencia especializada.

Categoría 3ª. Consultorios [asimilables a clínicas que no supongan internamiento \(clínicas dentales, centros polivalentes, etc\)](#) en los que se prestan [servicios de prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación](#)

c) **Situaciones.**

1ª.- Planta baja

2ª.- En edificios con usos diferentes a vivienda.

3ª.- [En edificios exclusivos](#)

4.5.3. Asistencial

a) **Definición.**

Se incluyen en este apartado las edificaciones e instalaciones para guardería, residencia de ancianos, hogar del pensionista y cualquier otro de similares características, [en cualquier modalidad admitida oficialmente por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid para las categorías 1ª y 2ª](#)

b) **Categorías.**

Categoría 1ª. Guarderías

Categoría 2ª. Medicina geriátrica, Residencia de ancianos ([edificio independiente, Senior Cohousing, etc](#)) y otros de carácter residencial (Drogodependencia, disminuidos físicos, etc.)

Categoría 3ª. Hogares y otros

c) **Situaciones.**

1ª.- En edificios [exclusivos](#)

2ª.- En planta baja

4.5.4. Institucional

a) **Definición.**

Incluye este uso los locales y edificios destinados a actividades propias de la Administración Central, Autonómica o Municipal, bien sea para tareas administrativas, o de prestación de servicios de cualquier índole, como Ayuntamiento, Iglesia, Cementerio, Policía, etc. **Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.**

b) Situaciones

- 1ª.- En locales o edificios de otro uso distinto al de vivienda
- 2ª.- En edificios **exclusivos**
- 3ª.- En espacios libres **públicos**

4.5.5. Otros

a) Definición

Se incluye genéricamente en esta denominación aquellos usos de carácter colectivo no incluíbles en los apartados anteriores, o por el contrario, la combinación de todos o alguno de ellos, siempre y cuando **el uso resultante sea de carácter público**

b) Situaciones

- 1ª.- En edificios **exclusivos**
- 2ª.- En edificios con uso diferente a vivienda
- 3ª.- En espacios libres **públicos**

ART. 4.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.

4.6.1. Definición, categorías y situaciones.

a) Definición

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados **aunque implique la distribución de mercancías.**

b) Categorías

- Categoría 1ª.** Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m2. de superficie. **Se incluyen en esta categoría talleres de reparación de vehículos.**
- Categoría 2ª.** Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m2. de superficie
- Categoría 3ª.** Industria incompatible con la vivienda.
- Categoría 4ª.** Almacén industrial.
- Categoría 5ª.** Estaciones de Servicio

c) Situaciones.

- 1ª.- En planta baja de edificios de viviendas
- 2ª.- Anexos a vivienda unifamiliar.
- 3ª.- En naves o edificios independientes
- 4ª.- En manzanas **situadas en un polígono industrial en suelo urbano**
- 5ª.- En sectores urbanizables

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- A.-** En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B.-** En especial toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

(Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- C.- Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores en la situación 1ª.
- D.- Las instalaciones estarán sometidas en todo caso a la legislación vigente en el materia, entre otras la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 314/2006 (Código Técnico de la Edificación) y Ordenanza de Medio Ambiente Municipal vigente.

ART. 4.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS.

4.7.1. Zonas verdes. Definición, categorías y situaciones.

a) Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios, de diferentes escalas, desde zonas ajardinadas o arboladas de pequeño o medio tamaño, hasta grandes áreas con predominio de la masa forestal, al servicio general de la ciudad, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y en su caso edificaciones, para ofrecer al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo, y deportivo, garantizando la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre las zonas residenciales que lo requieran, así como la obtención de mejores condiciones ambientales para el conjunto de la población.

b) Categorías.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Parque urbano. Formado por los espacios libres ajardinados en los que existe una predominancia de zonas arboladas sobre zonas urbanizadas integrados normalmente en el tejido urbano, en que se mezclan los usos tradicionales propios de las zonas verdes con usos de recreo y deportivos propios de una nueva cultura del ocio y disfrute del medio ambiente.

Categoría 2ª. Jardines. Areas ajardinadas de menor tamaño que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano, al servicio de ámbitos concretos (urbanizaciones, sectores, etc) o en espacios intersticiales de los núcleos urbanos con un radio de influencia local.

Categoría 3ª. Franjas de protección de vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas. Coincide predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.

Categoría 4ª. Anexo a viario. Constituido por bandas laterales anexas a la sección tipo del viario: bulevares, glorietas, isletas ajardinadas, etc.

Pueden incluir aparcamientos, o integrarse en zonas ajardinadas (Categoría 2ª), incluso servir de ampliación de calzada del viario para la modificación de las secciones propuestas, siempre que se garantice el arbolado lateral, con el que deben fundamentalmente identificarse.

Categoría 5ª. Jardín privado. Corresponde a las áreas así zonificadas por el planeamiento, incluidas en las Areas de Planeamiento Diferenciado (APD) a las que puede asignarse incluso cierta edificabilidad. No son por lo tanto espacios libres en sentido estricto.

No se incluyen en esta Categoría los jardines privativos propios de la tipología de vivienda unifamiliar, en el interior de las parcelas, o las zonas comunes en los Conjuntos con Proyecto (CP) que no pueden identificarse con una zona de aplicación de ordenanzas.

Puede tratarse también de ciertas zonas así definidas en el interior de las Unidades de Ejecución, con el objeto, normalmente de su protección o

conservación, por la calidad de la masa arbórea, pudiendo constituir además, en todo o en parte, un espacio catalogado, coincidente con la Categoría 3ª, del uso definido en el Art. 4.12.

4.7.2. Equipamiento-Deportivo. Definición, categorías y situaciones.

a) **Definición.**

Comprende los espacios, **abiertos o cerrados**, destinados predominantemente a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes, **así como el disfrute de actividades deportivas de forma individual o colectiva.**

A los efectos de la distribución del presente uso y del establecimiento de las condiciones particulares de edificación se establecen las siguientes categorías:

b) **Categorías.**

Categoría 1ª. En **pabellones cubiertos**

Categoría 2ª. Al aire libre, compatible con la categoría 1ª del apartado 4.7.1.

c) **Situaciones.**

1ª En edificios exclusivos.

2ª.- En espacios libres de parcela de uso residencial

3ª.- En espacios libres de parcela con uso diferente a vivienda

ART. 4.8. APARCAMIENTO Y RED VIARIA.

4.8.1. Garaje-aparcamiento. Definición, categorías y situaciones

a) **Definición.**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 25 m2. de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente.

b) **Categorías.**

Categoría 1ª.- Garaje en vivienda unifamiliar

Categoría 2ª.- Garaje en vivienda multifamiliar

Categoría 3ª.- Otros usos **diferentes a vivienda**

Categoría 4ª.- Parking de uso público/privado

c) **Situaciones.**

1ª. Sótano o semisótano

2ª. Planta baja

3ª. En parcela

4ª. En viario o espacio libre público en superficie

5ª. En viario o espacio libre público en el subsuelo

4.8.2. Red viaria.

a) **Definición.**

Corresponde a los espacios destinados al viario existente o a las de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal. Se reflejan en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos. Solo se considerará vía privada cuando sea interior a una parcela privada.

b) **Categorías.**

Las categorías de la red viaria son coincidentes con la clasificación del Art. 4 de la Ley 13/1.991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Categoría 1ª. Viario de la red supramunicipal, correspondiente a la Red Estatal (A-6) que incluye las vías de servicio. Canaliza el tráfico de largo recorrido y el tránsito a través de la CAM y el Area Metropolitana, asegurando también las conexiones de primer orden con los territorios limítrofes.

Categoría 2ª. Viario de la red arterial de carácter comarcal, complementario de las funciones de la red supramunicipal, que sirve de soporte a la circulación intermunicipal (Ctra de conexión con Hoyo de Manzanares / Ctra de conexión con Galapagar)

Categoría 3ª. Viario de la red general de carácter municipal identificable con la red general viaria estructurante que sirve de conexión entre los núcleos no situados sobre alguna de las redes antes definidas, constituyendo el viario de primer orden municipal (Avda. de Valladolid, Avda de la Dehesa, Crta de Torrelozanes, etc)

Categoría 4ª. Viario de la red local de carácter municipal no estructurante identificable con un viario de segundo orden correspondiente normalmente con el viario interior de las diferentes áreas consolidadas del Municipio, sea en los núcleos urbanos principales o en las urbanizaciones separadas de aquellos.

c) Situaciones.

1ª.- Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

2ª.- De coexistencia, del tipo de las "woonerf" holandesas, siendo compatibles, el uso de aparcamiento, peatonal, acceso rodado controlado y uso de recreo y esparcimiento. Cuando son de carácter privado, no se señalan en la Documentación gráfica.

3ª.-Rodado mixto en el que se compatibilizan, el tránsito de vehículos a motor con circulación en bicicleta y peatonal, tipo vía-parque.

4ª.-Rodado, uso predominante para vehículos con circulación peatonal por aceras.

5ª.- Zonas exclusivas de aparcamiento

ART. 4.9. SERVICIOS URBANOS

a) Definición.

Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos o privados que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

b) Categorías.

Categoría 1ª. De comunicaciones radio-telefónicas, digital o por cable

Categoría 2ª. De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas (residuos, centros de transformación, etc).

Categoría 3ª. Vinculadas al uso peatonal y ciclista y en general a las infraestructuras que puedan derivarse de la ejecución de medidas derivadas del PMUS

Categoría 4ª. Vinculada al uso del transporte público y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire.

c) Situaciones:

1ª En parcelas exclusivas

2ª. Compatible con el uso de espacio libre definido en el Art. 4.7

3ª. En parcelas y edificios de vivienda multifamiliar

4ª. En parcelas y edificios de vivienda unifamiliar

5º. En viario o espacios libres públicos.

6ª. En edificios con uso diferente a vivienda.

ART. 4.10. CONJUNTO CON PROYECTO

4.10.1. Definición

a) Corresponde a zonas desarrolladas o a desarrollar conforme a un Proyecto unitario anterior a la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, en las que registrarán las condiciones de uso propias del proyecto original.

b) En los casos en que el proyecto original careciese de regulación de usos, será

de aplicación la limitación correspondiente al uso pormenorizado de la zona donde se encuentra situado.

- c) Se admitirá una sustitución de uso cuando admitiéndose por la Ordenanza de la zona, sea compatible con el uso residencial, **sin la necesidad de formulación de Normas Complementarias o Plan Especial alguno.**
- d) El mantenimiento de las condiciones originales de uso, no obliga a mantener el reparto de porcentajes de usos derivados de la normativa original (comercial-residencial) pudiendo incrementar unos u otros libremente (o la desaparición de unos de ellos) siempre y cuando se respeten los parámetros básicos de aprovechamiento (edificabilidad y ocupación) de la licencia concedida. El cambio de uso derivado de la presente norma, podrá materializarse con la misma tipología edificatoria correspondiente al volumen del proyecto original.

ART. 4.11. USO FERROVIARIO

4.11.1. Definición

- a) Corresponde a los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transportes de personas y mercancías.
- b) El sistema ferroviario comprende:
 - **La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus zonas de instalaciones complementarias.
 - **La zona de instalaciones ferroviarias:** constituidas por los terrenos que sirven de soporte a talleres, inmuebles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - **La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, aparcamientos disuasorios y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

4.11.2. Condiciones generales de uso

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcciones de paso a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de línea férrea y sus instalaciones, se regulará por su legislación específica.

ART. 4.12. USO CATALOGADO

4.12.1. Definición y categorías

- a) Corresponde al uso admisible para un edificio o espacio catalogado con determinado nivel de protección, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
- b) Se establecen las siguientes categorías:
 - Categoría 1ª.**- Area de interés ambiental
 - Categoría 2ª.**- Edificio catalogado arquitectónico
 - Categoría 3ª.**- Masa arbórea catalogada

4.12.2. Condiciones generales de uso

- a) Se permiten, con las restricciones que en su caso se derivan de las ordenanzas particulares, los usos pormenorizados definidos en los Art. 4.3, Art. 4.4 y Art. 4.5, 4.7, 4.8 y 4.9 de este Capítulo, correspondientes a los usos: Residencial, Comercio y Servicios, Dotacional, **Espacios Libres y Deportivos**, **Garaje y Aparcamiento**, y **servicios urbanos**, respectivamente.
- b) Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento

que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

c) Norma de Interpretación: 1/ 2004

Una vez concedida una licencia para un uso diferente al residencial, en un edificio catalogado con la ordenanza EC/12, podrá solicitarse una licencia de ampliación de dicho edificio, aún cuando la ordenanza genérica de zona sea incompatible con el uso solicitado, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- c1) El uso para la ampliación será el mismo que el obtenido en la licencia para el edificio catalogado, siendo objeto de licencia de actividad única.
- c2) La intervención que suponga la ampliación será compatible con el grado de protección asignado al edificio catalogado con cumplimiento de los Art. 7.4.7 y Art. 7.4.8.
- c3) Para la ampliación se aplicarán los parámetros de aprovechamiento correspondientes a la zona de ordenanza donde se sitúa el edificio catalogado y su ampliación.

d) Norma de interpretación: 2/ 2004

Se considera incompatible el uso residencial multifamiliar (Zonas 1 y 2) para un edificio catalogado con ordenanza EC/12 situado en una zona de vivienda unifamiliar (Zonas 3 o 4)

ART.4.13. USOS QUE AFECTEN A BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA LEY 3/2013.

Los usos que afecten a los Bienes y Espacios Protegidos, conforme a la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se regirán por lo establecido en dicha normativa, con independencia de que estén incluidos o no, en el Catálogo de espacios libres y edificios protegidos, vinculado al planeamiento general vigente (NNSS/97) El ámbito genérico de aplicación de la legislación vigente será todo el Término Municipal.

Para el caso particular de que los usos que se desarrollen en suelo urbano o urbanizable consolidado, se deberá tener en cuenta los Bienes y Espacios protegidos que se recogen en el ANEXO a este Capítulo, denominado: FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES, siendo aplicable el régimen de protección específico que se determina en cada una de ellas.

ART.4.14. USOS QUE PUEDAN AFECTAR A LOS CAUCES PUBLICOS

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas /RDL. 1/2001 de 20 de junio, Plan Hidrológico Nacional, y legislación concordante en la materia, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de la actuación.
- b) De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- c) Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
- d) En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.

e) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto del estado actual como del proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

f) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

g) Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

h) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

i) En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

j) Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

k) Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

l) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la

Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

Proyecto aprobado inicialmente por el ¹⁵
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CUADRO A / DE COMPATIBILIDAD DE USOS / MODIFICADO

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CUADRO A: COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES (CAP. 11) CON LAS DIVERSAS CATEGORIAS DE USOS PORMENORIZADOS (CAP. 4)

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Fdo.: Fernando A. Omer Brz.

Código Seguro de Verificación: 2825080000837B1444A3B4E30

HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA67568E7FE8D92A2A7B61008721BB138C

Main compatibility table with columns for Ordenanzas (Zona, Denominación, Subzona, Sigla), Residencial, Comercio y Servicios, Dotacional, Industrial y Almacenamiento, and Espacios Libres y Deportivos. Includes rows 1 through 12.

INTERPRETACION COMPATIBILIDAD table with symbols: empty box for absolute compatibility, filled box for absolute incompatibility, circle for compatibility without restrictions, and box with '1' for compatibility with restrictions.

OBSERVACIONES table with notes: (1) Implantación de usos según aplicación del art. 4.10.1 de las Normas Urbanísticas. (2) En cualquier caso se deberá cumplir lo determinado en el art. 4.12.2 de las Normas Urbanísticas. (3) Compatibilidad para la subzona EL/12



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

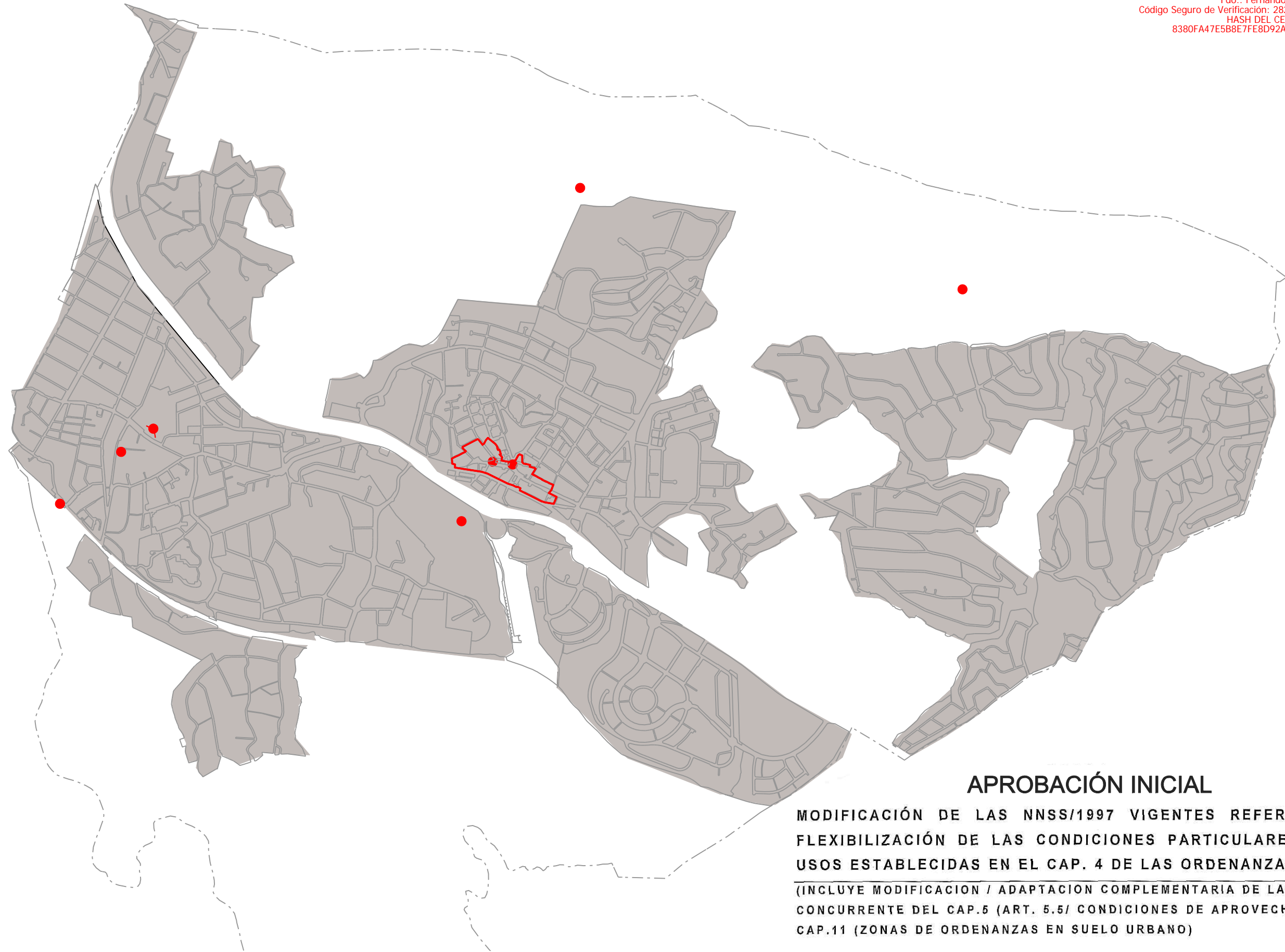
AREA DE URBANISMO

/jmt

**PLANO: AMBITO DE LA MODIFICACION / RELACION DE BIENES
AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 DE PHA**

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS/1997 VIGENTES REFERIDA A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ESTABLECIDAS EN EL CAP. 4 DE LAS ORDENANZAS

(INCLUYE MODIFICACION / ADAPTACION COMPLEMENTARIA DE LA NORMATIVA CONCURRENTES DEL CAP.5 (ART. 5.5/ CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO) Y CAP.11 (ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO)



Ayuntamiento de
TORRELODONES

OBSERVACIONES:

■ ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

● ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS CONFORME A LA LEY 3/2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PLANO DE:

RELACIÓN DE BIENES AFECTADOS POR LA LEY 3/2013
DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

FECHA:

NOVIEMBRE 2015

ESCALA:

1:20.000 / DIN A3

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80

HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

**ANEXO: FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 EN EL AMBITO
DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES**

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, Edo. Fernando A. Siles Ruiz Codigo Seguro de Verificación: 282501D0C26A837E1404DA2D4E80 HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C
CASCO HISTORICO DE TORRELOTONES
Torrelotones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal:

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:
CM / 0152 / 004

Denominación:
Casco Histórico de Torrelotones

Termino Municipal: Torrelotones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Pueblo, al Norte de la A-6

Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421284.424m, Y: 4492140.270m

Extensión: 61.710 m2

Referencia Catastral: Núcleo Urbano

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (421155.421, 4492290.472) Vértice #2: (m) (421154.001, 4492291.012) Vértice #3: (m) (421152.101, 4492290.512)
Vértice #4: (m) (421103.811, 4492265.442) Vértice #5: (m) (421079.061, 4492252.482) Vértice #6: (m) (421078.518, 4492251.867)
Vértice #7: (m) (421078.231, 4492251.152) Vértice #8: (m) (421078.191, 4492250.567) Vértice #9: (m) (421078.281, 4492249.972)
Vértice #10: (m) (421078.519, 4492249.476) Vértice #11: (m) (421084.861, 4492242.492) Vértice #12: (m) (421096.921, 4492232.352)
Vértice #13: (m) (421091.181, 4492226.312) Vértice #14: (m) (421074.671, 4492218.442) Vértice #15: (m) (421057.651, 4492209.002)
Vértice #16: (m) (421042.991, 4492202.712) Vértice #17: (m) (421024.741, 4492193.502) Vértice #18: (m) (421026.681, 4492170.402)
Vértice #19: (m) (421040.771, 4492166.272) Vértice #20: (m) (421040.541, 4492150.872) Vértice #21: (m) (421053.823, 4492148.651)
Vértice #22: (m) (421057.301, 4492148.482) Vértice #23: (m) (421104.521, 4492140.412) Vértice #24: (m) (421154.321, 4492132.742)
Vértice #25: (m) (421161.691, 4492131.702) Vértice #26: (m) (421175.631, 4492129.432) Vértice #27: (m) (421204.381, 4492120.222)
Vértice #28: (m) (421307.461, 4492069.352) Vértice #29: (m) (421333.761, 4492060.782) Vértice #30: (m) (421349.111, 4492052.992)
Vértice #31: (m) (421358.651, 4492052.562) Vértice #32: (m) (421373.501, 4492045.222) Vértice #33: (m) (421370.531, 4492033.962)
Vértice #34: (m) (421389.801, 4492024.322) Vértice #35: (m) (421417.971, 4492010.092) Vértice #36: (m) (421479.932, 4491979.010)
Vértice #37: (m) (421486.961, 4491977.542) Vértice #38: (m) (421493.791, 4491974.612) Vértice #39: (m) (421538.841, 4491966.992)
Vértice #40: (m) (421552.171, 4491998.562) Vértice #41: (m) (421511.891, 4492018.992) Vértice #42: (m) (421525.921, 4492034.882)
Vértice #43: (m) (421535.201, 4492059.562) Vértice #44: (m) (421513.251, 4492068.562) Vértice #45: (m) (421513.621, 4492069.432)
Vértice #46: (m) (421501.711, 4492075.282) Vértice #47: (m) (421501.321, 4492074.492) Vértice #48: (m) (421478.521, 4492085.702)
Vértice #49: (m) (421479.101, 4492086.972) Vértice #50: (m) (421474.321, 4492089.492) Vértice #51: (m) (421460.741, 4492096.532)
Vértice #52: (m) (421456.921, 4492098.922) Vértice #53: (m) (421442.781, 4492107.172) Vértice #54: (m) (421442.001, 4492106.012)
Vértice #55: (m) (421434.051, 4492111.302) Vértice #56: (m) (421427.551, 4492114.332) Vértice #57: (m) (421445.391, 4492142.112)
Vértice #58: (m) (421439.561, 4492145.912) Vértice #59: (m) (421435.291, 4492146.572) Vértice #60: (m) (421415.421, 4492151.662)
Vértice #61: (m) (421417.722, 4492160.263) Vértice #62: (m) (421402.531, 4492164.222) Vértice #63: (m) (421386.441, 4492166.542)
Vértice #64: (m) (421377.931, 4492175.352) Vértice #65: (m) (421378.041, 4492208.572) Vértice #66: (m) (421366.861, 4492213.752)
Vértice #67: (m) (421363.001, 4492211.182) Vértice #68: (m) (421359.886, 4492206.731) Vértice #69: (m) (421347.711, 4492184.302)
Vértice #70: (m) (421315.721, 4492174.592) Vértice #71: (m) (421271.521, 4492183.032) Vértice #72: (m) (421275.611, 4492200.702)
Vértice #73: (m) (421261.371, 4492216.272) Vértice #74: (m) (421268.931, 4492218.852) Vértice #75: (m) (421262.611, 4492237.432)
Vértice #76: (m) (421261.551, 4492237.802) Vértice #77: (m) (421254.991, 4492236.152) Vértice #78: (m) (421250.261, 4492249.142)
Vértice #79: (m) (421252.431, 4492250.072) Vértice #80: (m) (421248.151, 4492259.232) Vértice #81: (m) (421242.041, 4492266.882)
Vértice #82: (m) (421239.271, 4492269.602) Vértice #83: (m) (421205.621, 4492296.622) Vértice #84: (m) (421197.251, 4492286.812)
Vértice #85: (m) (421190.151, 4492272.732) Vértice #86: (m) (421187.051, 4492268.612) Vértice #87: (m) (421178.238, 4492261.678)
Vértice #88: (m) (421156.121, 4492289.882) Vértice #89: (m) (421155.421, 4492290.472)

Situación / Entorno

Núcleo urbano denominación PUEBLO entre la Avda. de Valladolid al Sur (antigua C/ de la Coruña) la c/ Profesor Alonso Parra al Oeste y c/ Vicente Perez Gala, Eustaquio Gil, Nueva, Párroco Fco. Oyamburu, Jose Sanchez Rubio, Carnicería, Jose de Vicente Muñoz y Las Eras al N y Hnos. Velasco al Este. Recorrido según eje: Plaza Epifanio Velasco, Plaza del Caño, c/ Real, hasta c/ Relojeros)

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural medieval y moderno / contemporánea

Interés

Arqueológico, Histórico

Morfología

ACTIVIDAD: Varias. Residencial Predominante
Comercial / Institucional y Religiosa

TIPOLOGIA:

Edificación en manzana cerrada

Descripción del Bien:

CASCO HISTORICO

Torrelodones es un pequeño municipio situado al noroeste de la provincia de Madrid, a 29 km de la capital por la Carretera de la Coruña y linda al Norte con Hoyo de Manzanares, al Oeste con Galapagar, al Sur y Este con las Rozas y en este punto Este también con el Término Municipal de Madrid con el Monte del Pardo.

De las distintas teorías sobre el origen del nombre de Torrelodones, y siguiendo a nuestro historiador local y maestro D. José de Vicente Muñoz, sobre el origen del nombre de Torrelodones y con la indudable premisa de la situación de la población a los pies de la Torre, la palabra "Lodones" se decía que provenía del mal estado de los caminos por los "lodos" aportados por los arroyos que dificultaban el tránsito de las carretas debido a la frecuencia de lluvias y nieves hacían que los arroyos cerca del camino hicieran intransitable el paso.

La otra leyenda se remonta a la época del Rey Alfonso VI hacia 1086 después de la conquista de Toledo a los musulmanes. Cuenta la tradición que por aquella época vino a refugiarse a este lugar, en lo alto y quebrado del Monte conocido por "Las Marías" en donde poseía un castillo el viudo caballero Don Tirso de Lodón. Dicho castillo dominaba un caserío que con el tiempo sería la villa de Torrelodones. Se dice que D. Tirso Lodón tenía dos hijos, a cual de peor catadura que cometían tropelías.

Llegó el día de difuntos y lo celebraron con una bacanal y a media noche en plena orgía oyeron los habitantes del caserío lamentos y gritos y a la mañana siguiente aparecieron ahorcados los dos hermanos en una de las torres del castillo. La fantasía popular se desbordó afirmando unos que habían decidido suicidarse y otros que las víctimas los ejecutaron. La Torre donde aparecieron la llamaron "Torre de los Lodones"

De otra parte el origen del topónimo Lodón, parece corresponder al árbol Lodón o Almez (celtis australis) de la familia de las ulmáceas

La ordenación de la Marca musulmana podría haber incluido entre sus torres de vigilancia la Torre de Los Lodones.

En el siglo XIII la "Torre de los Lodones con el Tejar" figura como un lugar del Real de Manzanares y en el siglo XIV en el "libro de la Montería" por el "Berrocal de la Torre de Los Lodones" paseaba el oso.

Felipe II ordena la construcción de un aposento "Saved que por la descomodidad que ay de posadas en la Torre de Lodones donde solemos hacer noche quando vamos a este monasterio o venimos del.." junto al Mesón de Baños.

En el siglo XVII el privilegio de las cinco leguas permitía a los Alcaldes entender con jurisdicción total y única sobre pleitos y causas civiles y criminales y Torrelodones figuraba en la relación de dichos lugares en 1625.

En 1629 doña Ana de Mendoza, sexta Duquesa del Infantado solicita la exención de Torrelodones de dicho privilegio consiguiéndolo en 1630 por diez mil reales y en el que se dice "sacamos libramos y eximimos el dicho lugar de torre de los Lodones de la jurisdicción de los Alcaldes de nuestra Casa y Corte tienen dentro de las Cinco Leguas"

Es posible que la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción sea de la época de Felipe II y no tiene nada de particular que el mismo Rey que ordenó la construcción de sus aposentos para pernoctar, dado su celo religioso, le llevara a ordenar la construcción o a ayudar a financiarla para poder oír la misa.

Dicho lo anterior ya se conoce e que Torrelodones tuvo su origen en un puesto vigía de la Marca Media Árabe y que luego perteneció a los Mendoza como pare de El Real de Manzanares, con Privilegio de Villazgo concedido por el Rey Felipe IV en 1658

La escasa productividad del suelo, la falta de recursos y la pérdida de parada obligatoria determinó la pobreza de la población y que en el siglo XIX se produjera la venta de prácticamente la totalidad de los bienes de propios del municipio en pública subasta.

En la actualidad hay otros hitos en el Municipio como el Palacio del Canto del Pico que se construyó el Conde de Las

Almenas D. José María del Palacio y Abárzuza que fue residencia veraniega del entonces Jefe del Estado D. Francisco Franco, y donde murió D. Antonio Maura, la Casa "Panarras" que mandó construir D. Manuel García Prieto, Marqués de las Alhucemas, la Presa del Gasco, obra de Lemaur, y el Palacio de D. Gabriel Enriquez de la Orden, hoy Patrimonio estatal situado en Los Peñascales, junto al Embalse del mismo nombre.

FICHA DEL CASCO HISTÓRICO DE TORRELODOENS

Torrelodones nace al amparo de la Torre y como pueblo en el camino, lo que determinó su configuración fue su posición geográfica a cinco leguas de Madrid, convirtiéndolo en lugar de parada obligatoria.

Por tratarse de un Pueblo en el camino, Camino a Valladolid, Carretera a Segovia, paso hacia el puerto, el Camino principal, vía de paso, determina que las actividades principales se sitúen en el mismo y asimismo determina la posición de las edificaciones.

El casco histórico tiene forma de planta sensiblemente rectangular y se han mantenido prácticamente las alineaciones desde el siglo XIX, siendo el Casco antiguo el corazón de la localidad. Se organiza a lo largo de un eje principal, la calle, determinada esta posición por ser un pueblo de paso.

El Casco antiguo está conformado por el recinto urbano ubicado entre la Iglesia y los Barrios de Arriba y de Abajo, hoy Calle Real, Plaza del Ayuntamiento y Calle Carlos Picabea hasta la Plaza de Epifanio Velasco.

En la actualidad y por la presión sobre el patrimonio edificado que se ha efectuado y la destrucción y poca sensibilidad a la conservación de los valores ambientales arquitectónicos queda la trama urbana del siglo XIX pero no quedan edificaciones anteriores a la guerra civil.

La delimitación del Casco Histórico en el Plano de 1860 y su situación actual

Este plano constituye una fuente muy valiosa de información territorial, en él se integran la realización del catastro parcelario con el levantamiento del mapa topográfico a gran escala, de forma que la planimetría catastral pudiese servir de base para formar la carta geográfica.

En Torrelodones, el Pueblo está representado en varios planos a escala 1/500 y partimos de este plano, para delimitar el Casco Histórico. En este plano podemos observar que las redes principales de comunicación que identifican el modelo territorial actual ya estaban delimitadas en 1860, y esto es así porque Torrelodones siempre ha sido un pueblo en el Camino.

En este plano se puede observar la posición de las edificaciones a lo largo de la Calle Principal lindando, al Norte, por las tierras de pastos y unos pocos cultivos y al sur por la Carretera a Segovia. Esta situación determina que el Casco, con las viviendas situadas en hilera y pocas calles transversales o laterales a las principales pueda simular la forma de un rectángulo con un eje principal.

Si seguimos la evolución tanto de la población como de las edificaciones en el recinto delimitado del plano podemos observar que desde mediados del siglo XIX hasta mediados del siglo XX se producen muy pocas variaciones. Como dato en 1876 había 286 habitantes y en 1900 346 habitantes en todo el municipio.

Debido a la influencia del Ferrocarril, situado a tres kilómetros del Casco del Pueblo, Torrelodones creció por otras zonas, formándose la Colonia de la Estación y el Pueblo permaneció prácticamente sin crecimiento.

Se ha efectuado una superposición del Plano de 1860 sobre la cartografía catastral actual y se puede perfectamente situar todas las edificaciones existentes en 1860 y su posición actual.

El pueblo tenía dos barrios, el Barrio de Arriba y el Barrio de Abajo.

Según la representación que realiza el historiador y cronista local D. José de Vicente Muñoz el Barrio de Arriba era el situado al final del pueblo en el camino hacia Segovia al Noroeste, donde están la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, el Arca de Piedra del manantial de la Fuente, la Fuente del Caño y el monumento a las tres cruces, hoy desaparecido y del que se ha efectuado una reposición situada en el Camino de Valladolid.

Este Barrio de Arriba en la actualidad va desde la plaza del Caño, pasando por la Calle Carlos Picabea hasta la Plaza de Epifanio Velasco

El Barrio de abajo era donde se situaba el Ayuntamiento, el aposento de Felipe II y el Mesón principal, de Francisco de Baños.

Este Barrio de Abajo sería lo que es en la actualidad la Calle Real y la Plaza del Ayuntamiento, hasta la Plaza del Caño. Estos dos Barrios estaban formados por casas de piedra alineadas en fachada y no existía ninguna edificación relevante aparte de las dichas Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, Arca del Agua y Fuente del Caño.

Después de la Guerra Civil y los bombardeos las casas del pueblo se reconstruyeron muy toscamente debido a la pobreza de la población y no es hasta mediados del siglo XX cuando se comienzan a construir viviendas de cierta calidad como son el edificio de la antigua Tahona y "Villa Amelia" y la casa de la Familia Urosa, hoy edificio de oficinas del Ayuntamiento, casa de "El Álamo", junto a la Iglesia.

Con la superposición cartográfica del plano de 1860 con la cartografía actual se puede comprobar que en el Barrio de Arriba se mantienen en la actualidad las siguientes edificaciones principales con distinto grado de protección: Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, Arca del Agua y Fuente del Caño, en la que está inscrito el escudo de la casa de Los Mendoza, por haber pertenecido el Municipio al Real del Manzanares y otras edificaciones que están incluidas en el Catálogo de bienes de las Normas Subsidiarias con distinto grado de protección, entre las que se incluyen las viviendas

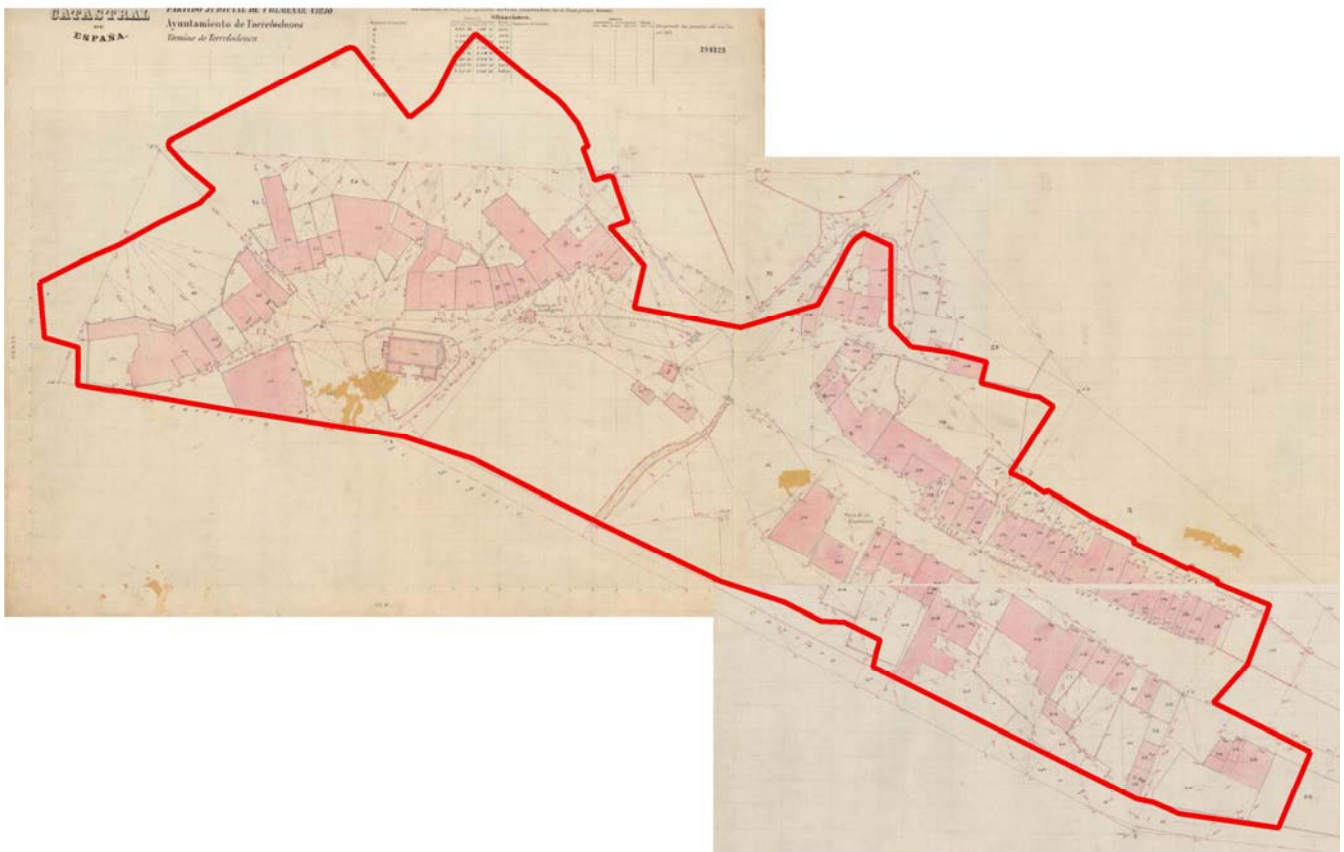
situadas en la plaza de Epifanio Velasco nº 4 y 5 , elemento nº 61, protección Ambiental, Casa "El Álamo" situado en el nº 28 del Camino de Valladolid, elemento nº 63, junto a la Iglesia, protección Estructural, singularmente en este barrio se sitúa otra edificación en Carlos Picabea nº8, en situación de fuera de ordenación calificada como Ely9.2

En el Barrio de Abajo, que se ha sufrido una gran transformación se reseñan los siguientes edificios: "Villa Amelia", situada en Plaza del Caño nº 1, Elemento nº 65, tipo de protección Ambiental, antigua "Casa Urosa", hoy Edificio de dependencias Municipales, situado en Plaza de la Constitución nº 2, elemento nº 66, tipo de protección Ambiental, siguiendo por la Calle Real nos encontramos con el edificio conocido como "La Posada", sito en el nº 4 de la Calle Real, elemento nº 67, tipo de protección Estructural. En la siguiente Plaza se sitúa la antigua Tahona, Fábrica de Pan, Calle Real nº 8, elemento inventariado nº 68, tipo de protección Ambiental y al frente de esta plaza de la Panadería se sitúan dos edificaciones de carácter tradicional, edificio de vivienda de Calle Real nº 9, elemento inventariado nº 69 tipo de Protección Ambiental y vivienda en Calle Real nº 11, elemento inventariado nº 70 y tipo de protección Ambiental y en este mismo Barrio con frente al Camino de Valladolid en su nº 10 se encuentra la edificación denominada "La Casita", elemento inventariado nº 71, tipo de Protección Ambiental. En el último tramo de la Calle se sitúan las denominadas "Casas de Maestros" de mampostería de piedra, Calle Real nº 34, 36 y 38, elemento inventariado nº 76, tipo de protección Ambiental.

DOCUMENTACION GRAFICA

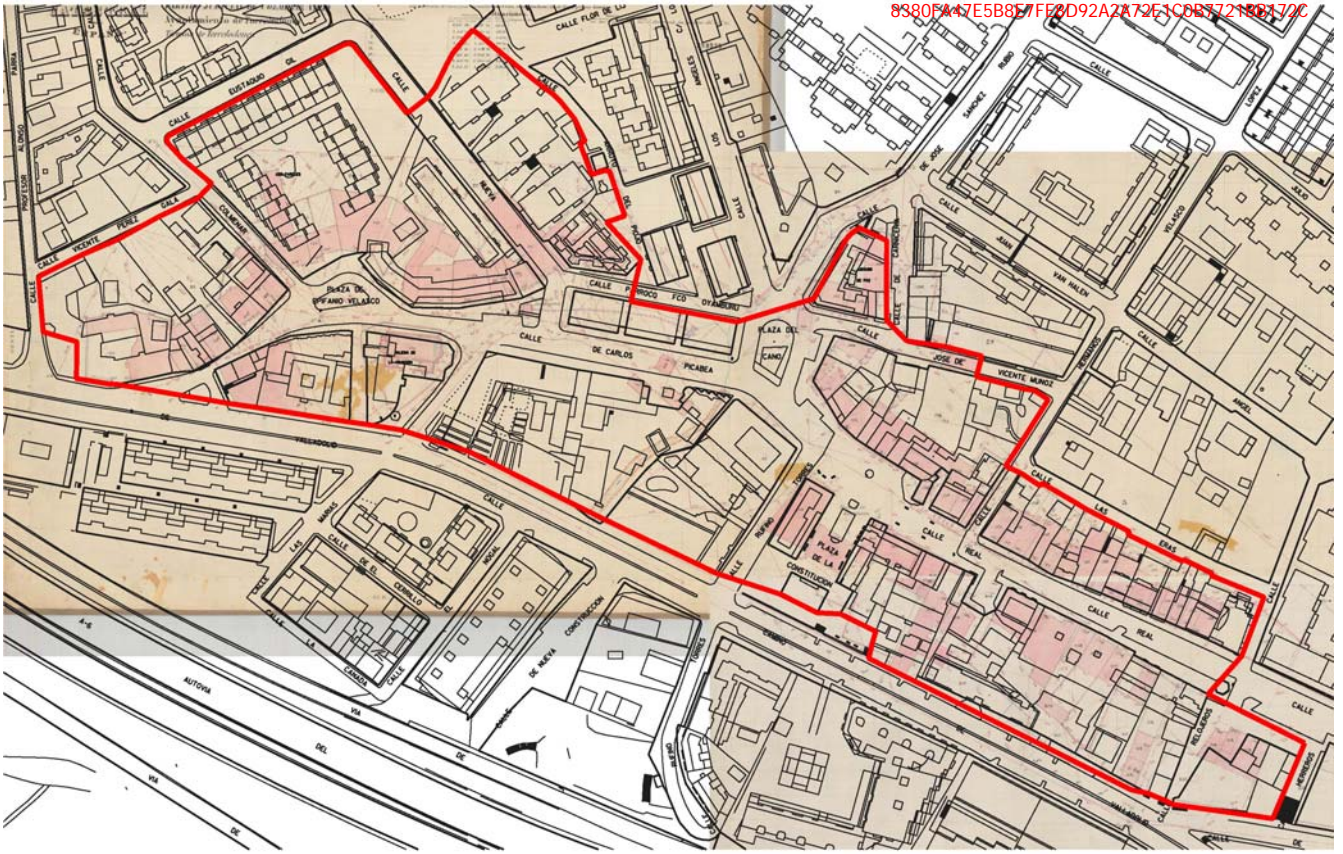
Plano General:

PLANO CATASTRAL 1860:

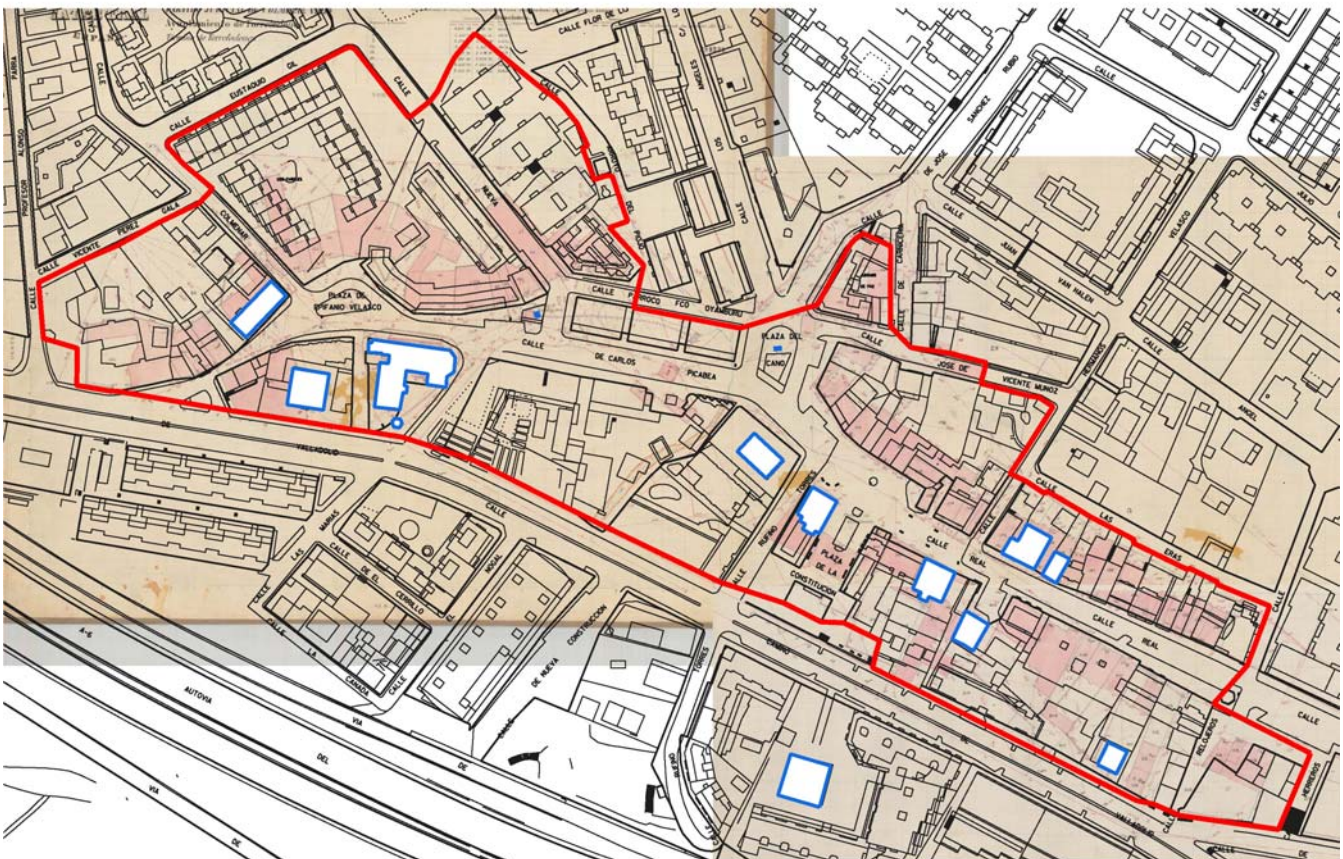


PLANO DE SUPERPOSICIÓN CATASTRAL 1860 Y CARTOGRAFIA MUNICIPAL:

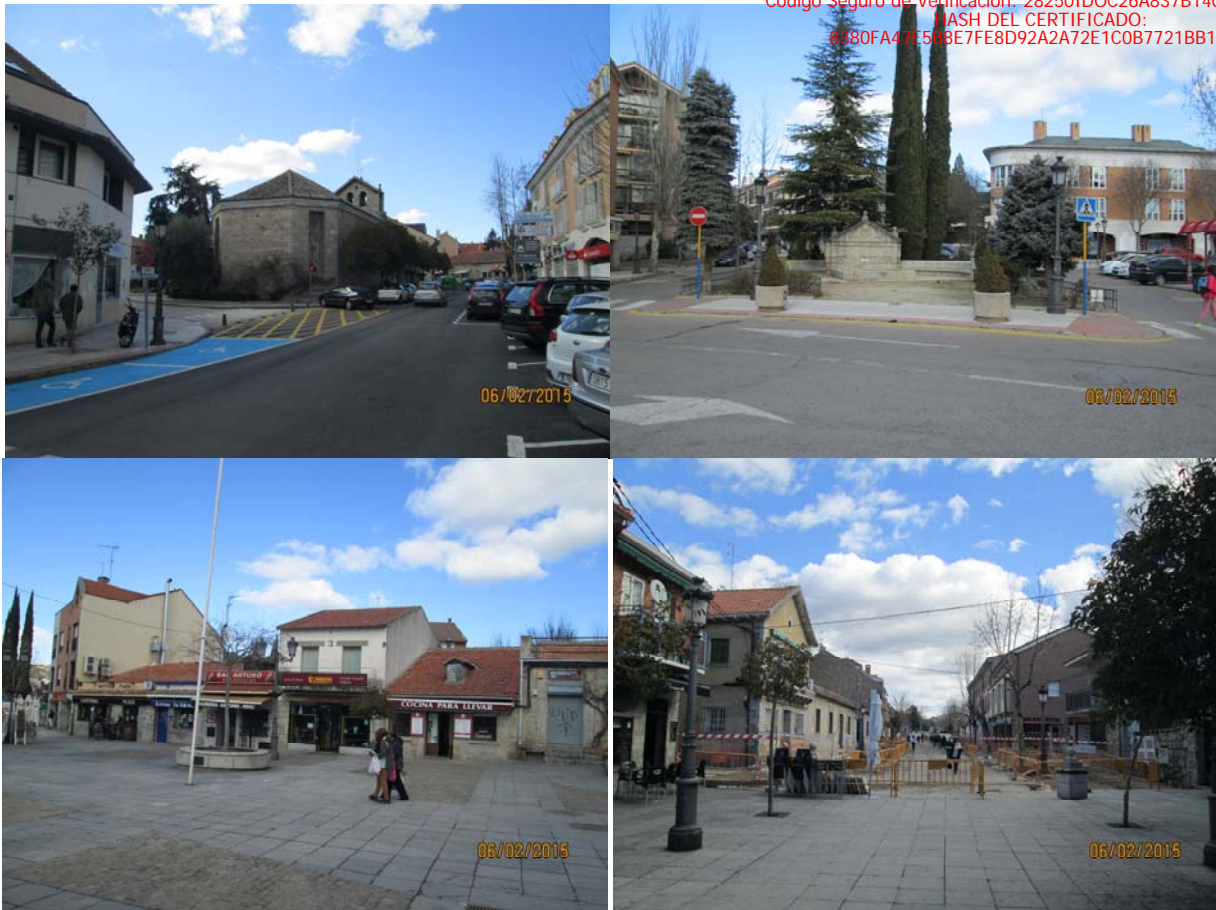
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380F447E5B857FE2D92A2A72E1C0B572180A372C



PLANO DE SUPERPOSICIÓN CATASTRAL 1860, CARTOGRAFIA MUNICIPAL Y ELEMENTOS CATALOGADOS:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

En más de los dos tercios del ámbito se han producido procesos de sustitución por nuevas edificaciones

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Residencial multifamiliar

ORDENANZA: CA y RM

Grado de Protección Urbanística

Tipo y/o Grado de protección urbanística: Art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios protegidos); Remisión: Protección Específica de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad; yacimiento arqueológico.

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Yacimiento arqueológico

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Protección Específica yacimiento arqueológico.

OBRAS Y USOS PERMITIDOS:

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

- 1- solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico
- 2- Emisión, en su caso, por la DGPH de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica
- 3- Presentación en DGPH de proyecto de actuación arqueológica(según Hoja Informativa)
- 4- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPH
- 5- Realización de trabajos arqueológicos
- 6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- 7- Emisión de informe de la DGPH conforme a dicha Memoria Arqueológica.

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, Edo: Fernando A. Giner Briz. Refugio Pradogrande Código Seguro de Verificación: 282301DOC26A837B1404DA2D4E80 HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C
Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal:

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:
CM / 0152 / 006

Denominación:
Refugio Pradogrande

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Parque Pradogrande

Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 419505.228m, Y: 4492341.889 m

Extensión: 473 m2

Referencia Catastral:
9626301VK1992N0001UT

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (419471.160, 4492361.803) Vértice #2: (m) (419500.832, 4492346.988)
Vértice #3: (m) (419500.054, 4492349.054) Vértice #4: (m) (419502.080, 4492348.630)
Vértice #5: (m) (419505.707, 4492352.634) Vértice #6: (m) (419505.330, 4492354.565)
Vértice #7: (m) (419507.262, 4492353.953) Vértice #8: (m) (419511.219, 4492356.967)
Vértice #9: (m) (419517.201, 4492354.801) Vértice #10: (m) (419518.850, 4492350.467)
Vértice #11: (m) (419516.118, 4492345.144) Vértice #12: (m) (419517.860, 4492344.249)
Vértice #13: (m) (419519.132, 4492344.060) Vértice #14: (m) (419520.404, 4492343.919)
Vértice #15: (m) (419522.053, 4492343.966) Vértice #16: (m) (419522.383, 4492342.223)
Vértice #17: (m) (419520.546, 4492341.941) Vértice #18: (m) (419518.991, 4492342.035)
Vértice #19: (m) (419517.484, 4492342.459) Vértice #20: (m) (419516.165, 4492342.789)
Vértice #21: (m) (419515.270, 4492343.260) Vértice #22: (m) (419511.171, 4492337.795)
Vértice #23: (m) (419517.201, 4492301.288) Vértice #24: (m) (419514.563, 4492300.912)
Vértice #25: (m) (419508.722, 4492336.900) Vértice #26: (m) (419504.106, 4492334.965)
Vértice #27: (m) (419499.294, 4492339.222) Vértice #28: (m) (419497.536, 4492339.407)
Vértice #29: (m) (419499.109, 4492340.795) Vértice #30: (m) (419499.109, 4492344.960)
Vértice #31: (m) (419469.957, 4492359.119) Vértice #32: (m) (419471.160, 4492361.803)

Situación / Entorno

Pequeña loma dentro del Parque urbano de Pradogrande, en la Colonia

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural contemporánea

Interés

Arqueológico (histórico)

Morfología

ACTIVIDAD:
Recreativa / Zona Verde

TIPOLOGIA:
Gruta

Descripción del Bien:

El refugio de Prado Grande es uno de los puntos que utilizó la población de la Colonia durante la Guerra Civil para refugiarse de los bombardeos.

No se conoce si existía con anterioridad a la contienda pero si se sabe que se adecuó para su uso con esta finalidad.

Se trata de un pasadizo, con dos entradas y un pequeño entrante lateral (sin salida) formando una zona de estancia en el entronque de los pasadizos.

La entrada estaba revestida, para impedir derrumbamiento con diversos materiales y argamasas y la mayor parte de la superficie está excavada en zona de roca.

El pasadizo se encuentra bajo una loma de aproximadamente 10 metros de altura, formando parte la altura del pasadizo de la altura de la loma.

La loma es conocida históricamente como "la colina" que sirvió como punto estratégico para el emplazamiento de varias ametralladoras en lo alto del montículo, cuestión esta que los cronistas locales y estudiosos de la Guerra Civil destacan como incongruente por situarse en un mismo punto la posición bélica arriba y el refugio de población debajo.

En la actualidad el refugio no es accesible para el público, existiendo una reja a la entrada y estando la salida con mucha maleza.

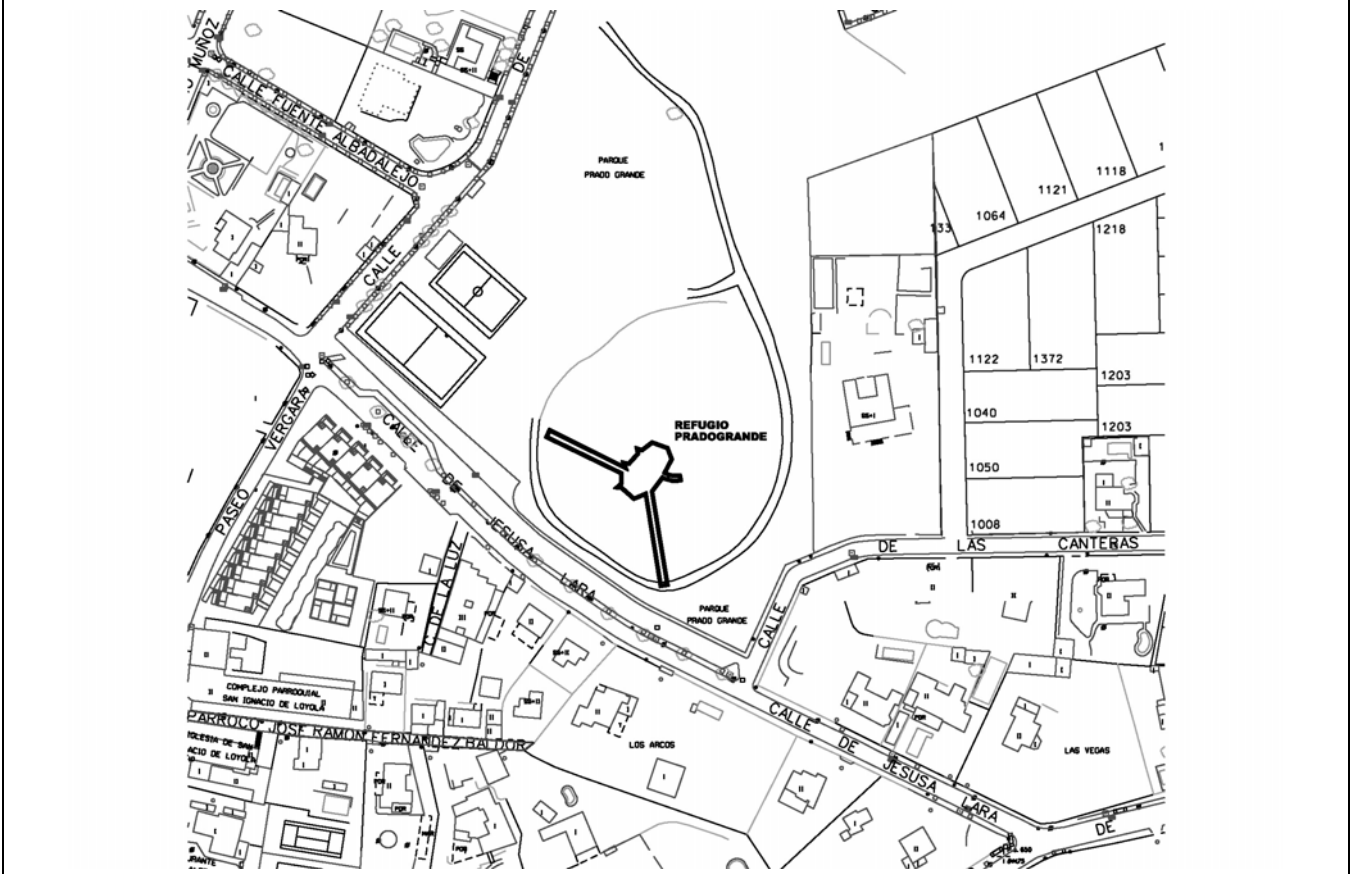
En la cima de la loma existe un mirador al que se accede por unas escaleras de piedra, delimitado perimetralmente por un peto o murete con elementos ornamentales en forma de proa de barca

La urbanización y los elementos obedecen a que la Virgen del Carmen es la Patrona de la Colonia de la Estación y en su honor se ha erigido una estatua en lo alto de esta loma y por ser la Virgen del Carmen patrona de los marineros se ha utilizado la simbología de las barcas y se ha integrado en el murete elementos que simulan la proa de una barca.

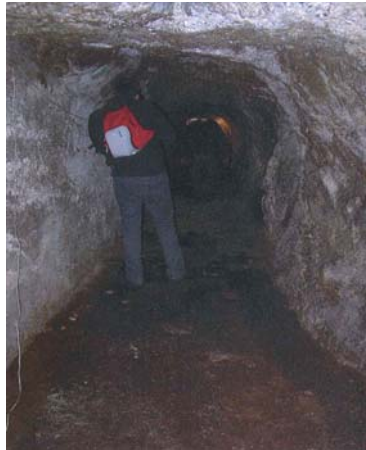
El mirador tiene vistas a todo el Parque de Prado Grande que es de propiedad Municipal.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Regular con superficie con cierto grado de erosión, bajo rasante con humedades y problema de accesibilidad

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Parque / Sistema General

ORDENANZA: EL / 9.1

Grado de Protección Urbanística

- Régimen de usos y edificación regulado por el Art. 4.7 y Art. 11.9 de las Ordenanzas.
- Zona 9 Espacios Libres + Art. 7.4.6 (Protección yacimientos arqueológicos).

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Yacimiento Arqueológico documentado

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen Especifico de la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz

Código Seguro de Verificación: 282501DOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, según los trámites siguientes:

- 1.- Solicitar Hoja Informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- 2.- Conforme a esa solicitud, la D.G.P.H. emite informe con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
- 3.- Se presenta en la D.G.P.H. un Proyecto de Actuación Arqueológica, conforme a las directrices establecidas por esta Dirección General.
- 4.- La D.G.P.H. emite permiso de actuación arqueológica.
- 5.- Se realizan los trabajos correspondientes por un Técnico competente en la materia, en este caso por un arqueólogo, contratado por el promotor.
- 6.- El arqueólogo presenta en la D.G.P.H. Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
- 7.- La D.G.P.H. emite informe en base a dicha Memoria.



Ayuntamiento de Torrelodones

Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Proyecto aprobado inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Eda.: Fernando A. Siner Briz
Cargo Seguro de Verificación: 282501DOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C
64

Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra

Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 64

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:
Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Camino de Valladolid nº 26

Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421177.951m, Y: 4492157.415m

Extensión: 571 m2

Referencia Catastral:
1324603VK2912S0001HH

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (421174.287, 4492140.472) Vértice #2: (m) (421164.057, 4492141.772)
Vértice #3: (m) (421166.247, 4492160.472) Vértice #4: (m) (421169.807, 4492159.992)
Vértice #5: (m) (421170.297, 4492163.722) Vértice #6: (m) (421161.427, 4492164.642)
Vértice #7: (m) (421161.337, 4492170.242) Vértice #8: (m) (421170.987, 4492168.802)
Vértice #9: (m) (421195.387, 4492165.122) Vértice #10: (m) (421197.607, 4492162.052)
Vértice #11: (m) (421196.827, 4492156.322) Vértice #12: (m) (421194.097, 4492154.332)
Vértice #13: (m) (421193.207, 4492149.692) Vértice #14: (m) (421185.477, 4492150.862)
Vértice #15: (m) (421186.117, 4492155.482) Vértice #16: (m) (421177.187, 4492156.752)
Vértice #17: (m) (421176.147, 4492150.622) Vértice #18: (m) (421177.587, 4492150.342)
Vértice #19: (m) (421177.137, 4492147.492) Vértice #20: (m) (421175.587, 4492147.732)
Vértice #21: (m) (421174.287, 4492140.472)

Situación / Entorno

Edificio religioso integrado con la casa del cura, en una situación parcialmente exenta, con ábside a Plaza Epifanio Velasco y vivienda a c/ Camino de Valladolid, creando una pequeña plaza peatonal, que tiene continuidad mediante un callejón N-S de reciente apertura.

Adscripción Cronológica y/o Cultural
Adscripción cultural moderna y contemporánea
Siglos XVI - XX

Interés
Arqueológico

Morfología

ACTIVIDAD: Religiosa / vivienda

TIPOLOGIA: Iglesia de una nave con cubierta a dos aguas

Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Edificio Catalogado

ORDENANZA: EC/12

Grado de Protección Urbanística

El derivado del nivel de protección integral (iglesia) y estructural (casa parroquial) según Art. 7.4 de la normativa urbanística + Art. 7.4.6 (Protección yacimientos arqueológicos)

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Yacimiento arqueológico documentado

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen específico de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico.

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, según los trámites siguientes:

- 1.- Solicitar Hoja Informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- 2.- Conforme a esa solicitud, la D.G.P.H. emite informe con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
- 3.- Se presenta en la D.G.P.H. un Proyecto de Actuación Arqueológica, conforme a las directrices establecidas por esta Dirección General.
- 4.- La D.G.P.H. emite permiso de actuación arqueológica.
- 5.- Se realizan los trabajos correspondientes por un Técnico competente en la materia, en este caso por un arqueólogo, contratado por el promotor.
- 6.- El arqueólogo presenta en la D.G.P.H. Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
- 7.- La D.G.P.H. emite informe en base a dicha Memoria.



Ayuntamiento
de
Torreldones

Nombre

Nº Catalogo

Municipio

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz
Iglesia de San Ignacio de Loyola
Código Seguro de Verificación: 282501D0C26A63B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C
25

Torreldones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 25

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:
Iglesia de San Ignacio de Loyola

Termino Municipal: Torreldones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Pº Andrés Vergara nº 5

Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 419343.220m, Y: 4492231.795 m

Extensión: 408 m2

Referencia Catastral:
9524330VK1992S0001QD

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (419329.693, 4492246.108)	Vértice #2: (m) (419328.683, 4492240.978)
Vértice #3: (m) (419324.463, 4492241.828)	Vértice #4: (m) (419323.003, 4492234.548)
Vértice #5: (m) (419327.223, 4492233.698)	Vértice #6: (m) (419326.663, 4492230.378)
Vértice #7: (m) (419329.103, 4492230.078)	Vértice #8: (m) (419329.303, 4492230.828)
Vértice #9: (m) (419330.413, 4492230.568)	Vértice #10: (m) (419329.153, 4492223.758)
Vértice #11: (m) (419355.163, 4492218.778)	Vértice #12: (m) (419354.373, 4492214.568)
Vértice #13: (m) (419359.273, 4492213.848)	Vértice #14: (m) (419361.883, 4492227.208)
Vértice #15: (m) (419356.073, 4492228.268)	Vértice #16: (m) (419357.293, 4492235.398)
Vértice #17: (m) (419355.393, 4492235.938)	Vértice #18: (m) (419356.463, 4492241.728)
Vértice #19: (m) (419329.693, 4492246.108)	

Situación / Entorno

En el casco urbano de la colonia, en situación exenta, dando frente al Pº Andrés Vergara (fachada principal) y lateral a c/ Párroco Fdez. Baldor, dando a su vez frente a esta última, el complejo parroquial destinado hasta época reciente a uso docente.

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural contemporánea

Interés

Arqueológico, arquitectónico

Morfología

ACTIVIDAD: Religiosa

TIPOLOGIA: Iglesia de una sola nave con cubierta a dos aguas

Descripción del Bien:

El edificio en su configuración actual es el resultado de la transformación que ha sufrido la capilla que mandaron construir el matrimonio formado por D. Andrés Vergara y Dña. Rosario Manzaneque en 1912. Su historia está ligada al desarrollo del núcleo urbano del Municipio de Torrelodones conocido como Colonia de la Estación y está situada en el centro de la denominada "Colonia Vergara", que fue construida y promovida junto a la "Colonia del Rosario" por la Familia Vergara.

La capilla formaba parte de las actuaciones que se denominaron "Labor social de la Casa de Vergara" entre las que se encontraban, además del templo, unas escuelas (actualmente edificio municipal destinado a Escuela de idiomas), cesión de terrenos para construcción de cuartel de la Guardia Civil (actualmente Colegio San Ignacio de Loyola).

Inicialmente el templo se denominaba Nuestra Señora del Rosario y en las dos capillas laterales al altar mayor estuvieron enterrados, y así figura en las lápidas que lo conmemoran, D. Andrés Vergara y Dña. Rosario Manzaneque. Después de la Guerra civil los restos fueron exhumados y trasladados al cementerio municipal.

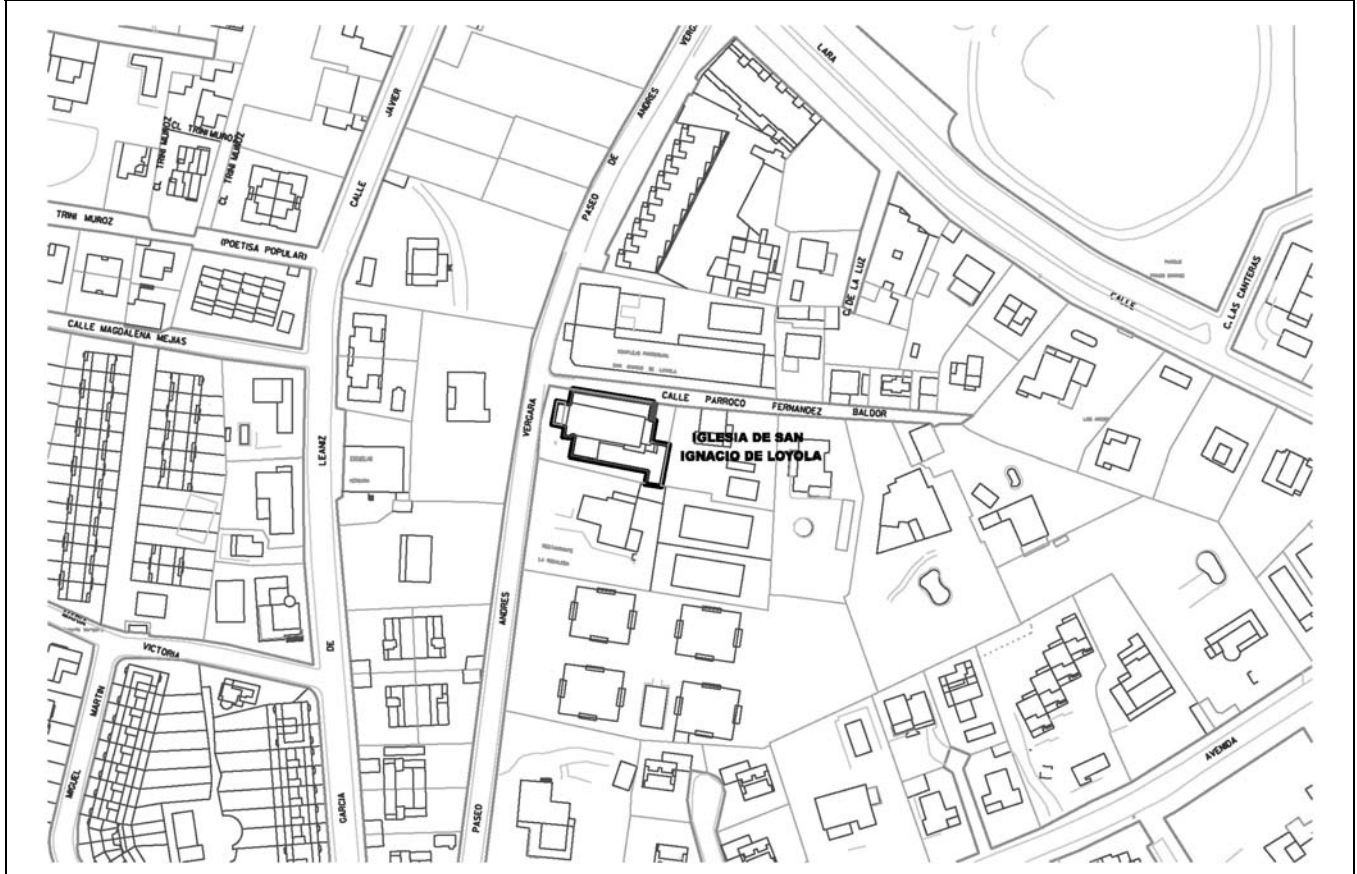
Esta capilla pasó a ser Parroquia en 1950 con el nombre de San Ignacio de Loyola y años después en 1954 se hizo una ampliación según proyecto del Arquitecto D. Manuel Martínez Chumillas (autor entre cuyos proyectos se encuentra el edificio del Archivo Histórico Nacional).

En 1964 se amplió el edificio por la fachada norte para albergar el Colegio San Ignacio de Loyola.

En el edificio inicial había una única campana llamada "Rosario" y siendo Párroco D. José Ramón Fernández-Baldor se cayó la campana y en la reconstrucción se fundió la existente y se pusieron otras tres campanas más pasando a llamarse "Rosario", "Teresa", "San José" y "Madre de Dios".

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Equipamiento institucional

ORDENANZA: EQ/7.4

Grado de Protección Urbanística

Tipo y/o Grado de protección urbanística: Art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios protegidos); Remisión: Protección General de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad; art 16.1: Protección Integral según art 7.4 de la Normativa Urbanística

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Bien Inmueble de Patrimonio Histórico con protección general

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Ayuntamiento de Torreldones (desde la aprobación definitiva del catálogo) hasta entonces Comunidad de Madrid (transitoria 1ª de la Ley 3/2013 de P.H.)

Régimen de Protección

Remisión: Protección General de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad

(Protección General): *IV. Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, **16.1**, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. *Para todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, en relación al restablecimiento de la legalidad infringida (Titulo VII, Capítulo I) y régimen sancionador (Titulo VII, Capítulo II),

art 16.1 ; Protección Integral según art 7.4 de la Normativa Urbanística

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Los señalados en las Normas Subsidiarias, normas generales de protección, protección del patrimonio edificado, Grado 1, protección integral (Art. 7.4.4)



Ayuntamiento de Torrelodones

Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Proyecto aprobado inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, Edu. Fernando A. Giner Brito TORREON DE TORRELODONES Código Seguro de Verificación: 282501D0C26A837B1404DA2D4E80 HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C
Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal:

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:
CM / 0152 / 005

Denominación:
Torreón de Torrelodones

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Urbanización Las Marías / APD-8

Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421072.486m, Y: 4491875.790m

Extensión: 27 m2

Referencia Catastral:
0916007VK2901N0001AP

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (421072.344, 4491871.503) Vértice #2: (m) (421070.517, 4491876.157)
Vértice #3: (m) (421070.063, 4491876.631) Vértice #4: (m) (421069.799, 4491877.184)
Vértice #5: (m) (421069.720, 4491877.907) Vértice #6: (m) (421069.882, 4491878.559)
Vértice #7: (m) (421070.219, 4491879.087) Vértice #8: (m) (421070.807, 4491879.541)
Vértice #9: (m) (421071.525, 4491879.750) Vértice #10: (m) (421072.486, 4491879.604)
Vértice #11: (m) (421073.174, 4491879.127) Vértice #12: (m) (421073.574, 4491878.496)
Vértice #13: (m) (421073.696, 4491878.030) Vértice #14: (m) (421073.682, 4491877.399)
Vértice #15: (m) (421075.509, 4491872.745) Vértice #16: (m) (421072.344, 4491871.503)

Situación / Entorno

Situada a 876 metros de altura, en un pequeño cerro rocoso frente al casco antiguo de Torrelodones (Pueblo) y perteneciente al ámbito de la Urbanización Las Marías, donde se accede por camino de tierra desde el Pº Juan Carlos Ureta Saorín.

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural medieval contemporánea
Siglo IX/X d.c. – Siglo XX d.c.

Interés

Arqueológico, Histórico

Morfología

ACTIVIDAD: Ninguna en la actualidad

TIPOLOGIA:
Atalaya de carácter defensivo

Descripción del Bien:

Atalaya o torre de vigilancia que se apoya sobre una zarpa escalonada que nivela el terreno. Está constituida por un cuerpo cilíndrico con base circular de 4.2 m de diámetro y 14 m de altura -con 3,5 m de altura maciza- al que se adosa un cuerpo rectangular de 5 x 3,6 m en planta y 6.1 m. de altura.

Su imagen forma parte del escudo municipal y es el principal emblema del municipio. Su origen islámico se atribuye a los pueblos bereberes que se asentaron en esta zona a lo largo de los siglos IX y X. Su aspecto actual es producto de la restauración llevada a cabo durante el siglo XX. En la reconstrucción, se abrieron dos ventanas en las caras este y oeste de la cámara adosada que no existían y se añadieron merlones con remate piramidal en las esquinas, completando el muro occidental del interior con la creación de una escalera que da acceso a la torre que originalmente no existió. En el cuerpo cilíndrico se modificó la distribución interna en pisos y se añadió un pretil sobre voladizo apoyado en canecillos a modo de remate exterior, también con merlones con extremos piramidales. Sus muros tienen un grosor de 80 cm. y están levantados con piedra autóctona (granito) dispuesta a modo de mampostería concertada con las hiladas inferiores realizadas en sillarejo, y el relleno intramuros es de argamasa y piedras en la torre y la cámara rectangular. Uso de sillarejo irregular en las hiladas inferiores y de argamasa y piedra en el relleno intramuros.

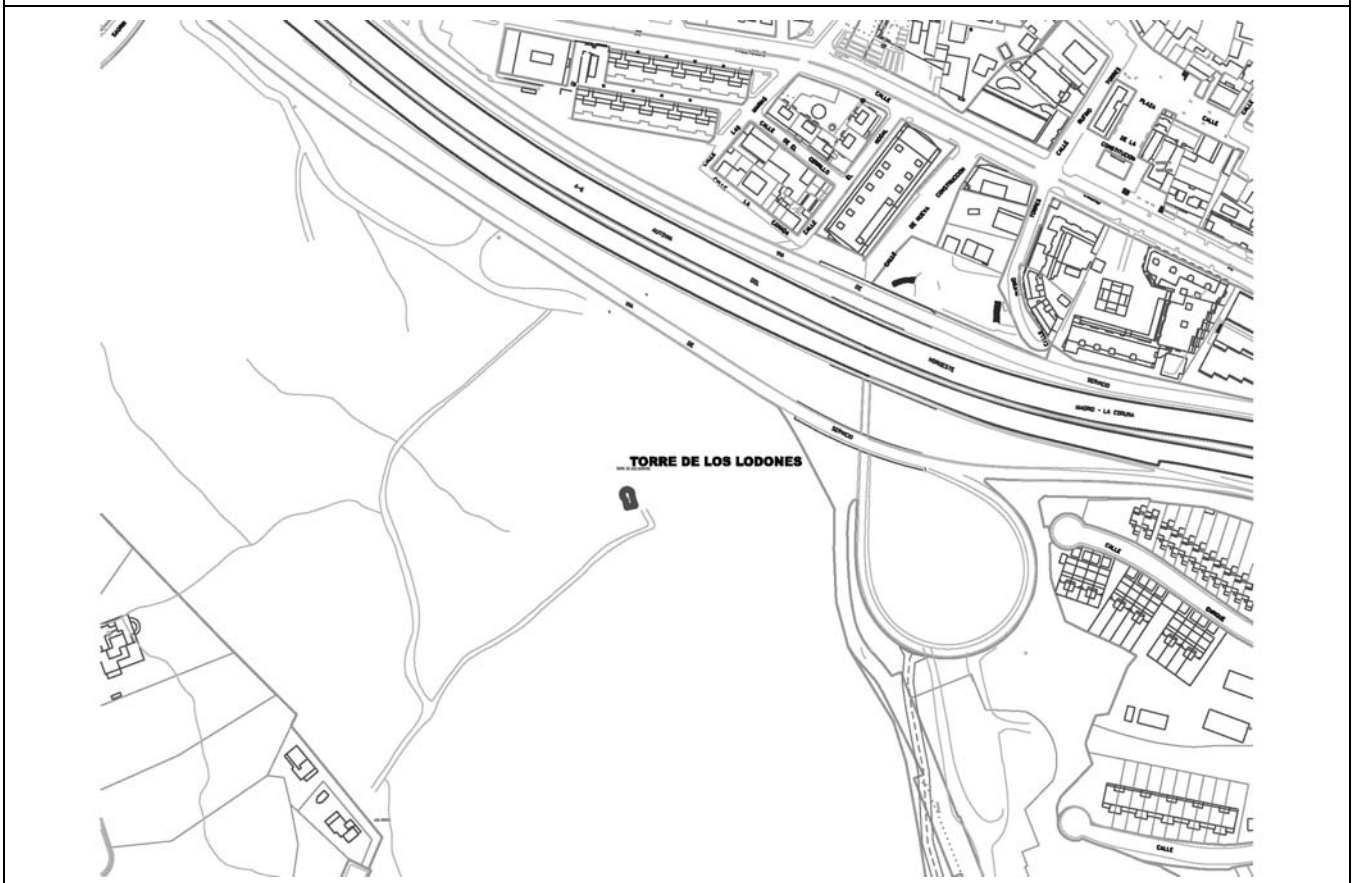
Pese a sufrir numerosas modificaciones y reconstrucciones (la más significativa y que configuraría su morfología actual en 1928), fue declarada Monumento Histórico-Artístico por el Real Decreto 2863/1983 de 14 de septiembre (BOE 15.11.83).

La función de esta Atalaya sería la de proteger un paso de tránsito obligado para los usuarios de determinadas rutas y avisar de posibles amenazas que por ellos pudieran llegar, así como proteger a los transeúntes y pastores de la zona y vigilar y dar la alarma en caso de posibles incursiones cristianas en “la marca media emiral” o tierra de nadie entre los reinos cristianos y el reino musulmán de Toledo.

La primera mención a este elemento la encontramos en el Libro de la Montería de Alfonso XI; en él refiriéndose a “Los montes de la Tierra de Segovia et de Manzanares et de Val de Lozoya” se cita textualmente que “el berrocal de la Torre de los Lodones es buen monte de oso en invierno et es en el Real”. “El de la vocería desde la Torre de Lodones fasta el Alpalante”.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Edificio /Espacio catalogado

ORDENANZA: EC/12 y EL/12

Grado de Protección Urbanística

Tipo y/o Grado de protección urbanística:

Art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios protegidos); Remisión: Protección Específica de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad; Bien de Interés Cultural (BIC)

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Bien de interés cultural (BIC)

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Bien de Patrimonio Histórico del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid

Código Seguro de Verificación: 282501DOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA475F862FE819262472E160B77218E1326

Protección Específica: Bien de Interés Cultural (BIC) -arts. 2.2 (sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 3.1, 4.2, 7, 8, 9, 19 : (19-2 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 19.1) , 20, 21, 23: (23.1 y 23.2 sustituidos por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 18 y 20.3), 24 (24.2ª y 24.5 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 25, 26, 27 (sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español: ver 13.2), 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional primera, disposición adicional tercera y disposición adicional cuarta de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Protección General: Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Intervención en los Bienes de Interés Cultural

- La consejería competente en materia de patrimonio histórico debe autorizar las intervenciones en los bienes muebles e inmuebles de interés cultural y en los entornos de protección delimitados de estos últimos. El plazo máximo para resolver será de dos meses, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución los interesados podrán entender desestimada la solicitud por silencio administrativo.
- En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa de los Organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.
- La utilización de los bienes de Interés Cultural quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que justifican su protección legal. Cuando se incumpla dicha obligación la Administración podrá ordenar el cese del uso. A tal efecto los propietarios deberán comunicar a la Consejería competente el cambio de uso.

Usos y criterios de intervención

Se establecen los siguientes criterios:

- a) Toda intervención estará basada en los siguientes principios:
 - 1º.- Mínima intervención: se actuará lo imprescindible para la conservación, restauración o puesta en uso del bien, evitando tratamientos o actuaciones innecesarias que pongan en peligro su integridad. La reintegración o reconstrucción solo se efectuará cuando resulte necesaria y se disponga de información suficiente para evitar falsedades históricas.
 - 2º.- Diferenciación: Los elementos destinados a reemplazar las partes que falten deberán integrarse armoniosamente en el conjunto, pero distinguiéndose a su vez de las partes originales, con el objeto de evitar la falsificación tanto histórica como artística.
- b) La redacción de proyectos, direcciones técnicas y realización de las intervenciones deberán encomendarse a profesionales cualificados de acuerdo con la legislación vigente. Cuando la intervención lo requiera participarán en la misma equipos multidisciplinares.
- c) Toda intervención quedará documentada en un informe o memoria final en la que figure la descripción pormenorizada de lo ejecutado y los tratamientos aplicados, así como la documentación gráfica del proceso seguido, a los efectos de su difusión ulterior.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Proyecto aprobado inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo. Fernando A. Cordero Brite
Codigo Seguro de Verificación: 282501D0C26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C
62

Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 62

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:
Fuente del Caño y Arca de agua

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERISTICAS

Localización:

FUENTE DEL CAÑO:
Dirección: Plaza del Caño

Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421332.287m, Y: 4492166.841m

ARCA DE AGUA:
Dirección: c/ Carlos Picabea
Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421231.841m, Y: 4492178.987m

Extensión: 15 m2
Referencia Catastral: Vía Pública

Extensión: 12 m2
Referencia Catastral: Vía Pública

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

FUENTE DEL CAÑO:
Vértice #1: (m) (421330.649, 4492164.639) Vértice #2: (m) (421334.246, 4492164.920)
Vértice #3: (m) (421333.925, 4492169.042) Vértice #4: (m) (421330.327, 4492168.761)
Vértice #5: (m) (421330.649, 4492164.639)

ARCA DE AGUA:
Vértice #1: (m) (421230.161, 4492180.875) Vértice #2: (m) (421233.508, 4492180.888)
Vértice #3: (m) (421233.522, 4492177.098) Vértice #4: (m) (421230.175, 4492177.086)
Vértice #5: (m) (421230.161, 4492180.875)

Situación / Entorno

La Fuente del Caño se encuentra en el centro de la plaza del mismo nombre, en situación exenta, en un recinto derivado de un proyecto paisajístico de 1.984. El Arca de Agua se ubica en una posición residual en la confluencia de las c/ Carlos Picabea y entrante a la c/ Párroco Francisco Oyamburu.

Adscripción Cronológica y/o Cultural	Interés
Adscripción cultural medieval y Moderno /contemporánea	Artístico, Histórico

Morfología

ACTIVIDAD: Fuente	TIPOLOGIA: Fuente abrevadero
-------------------	------------------------------

Descripción del Bien:

Fuente del Caño:

La Fuente de El Caño fue construida durante el reinado de Felipe II (S. XVI), poco tiempo después de que finalizara las obras del Monasterio de San Lorenzo de El Escorial. Es una de las fuentes monumentales con mayor antigüedad que se conservan en la Comunidad Autónoma de Madrid. La fuente y abrevadero del Caño se construyó en el año 1.591 según proyecto del cantero Gaspar Rodríguez y estaba situada originalmente en el Camino real a San Lorenzo en el denominado Barrio Nuevo. En conjunto con la fuente se construyó un arca cambiada en las proximidades del Mesón de Baños. Tras la finalización de la obra esta fue tasada por los canteros Juan Bragas como representante del Ayuntamiento y Juan de Burga Valdelastrada por el de Galapagar.

Se trata de una fuente exenta, es decir, no se adosa a ninguna otra construcción, realizada toda ella en granito procedente de canteras cercanas. Consta de un cuerpo principal de forma rectangular rematado por un frontón triangular con moldura saliente, en cuyo centro se sitúa un escudo nobiliario perteneciente a la Casa de los Duques del Infantado y Condado del Real de Manzanares, al que pertenecía Torrelodones por aquel entonces.

En 1.869 el elemento es sometido a un proceso de remodelación y en 1.873 se reparan sus tuberías y depósito.

En el año 1.925, se hacen algunas reparaciones en las zonas de construcción que se encontraban deterioradas, sustituyendo una de las bolas que la ornaban que había desaparecido.

La fuente, construida dentro del estilo escorialense de finales del XVI, presenta gran semejanza con la de San Sebastián de El Escorial levantada por las mismas fechas.

Realizada en sillería de piedra de Galapagar, consta de un muro exento de decoración, en el que se ubican dos caños que vierten al pilón, también pétreo, situado ante él.

Su ubicación actual data de 1.984, cuando se trasladó y se llevó a cabo un proyecto de adecuación a cargo de Manuel Lopez Villaseñor.

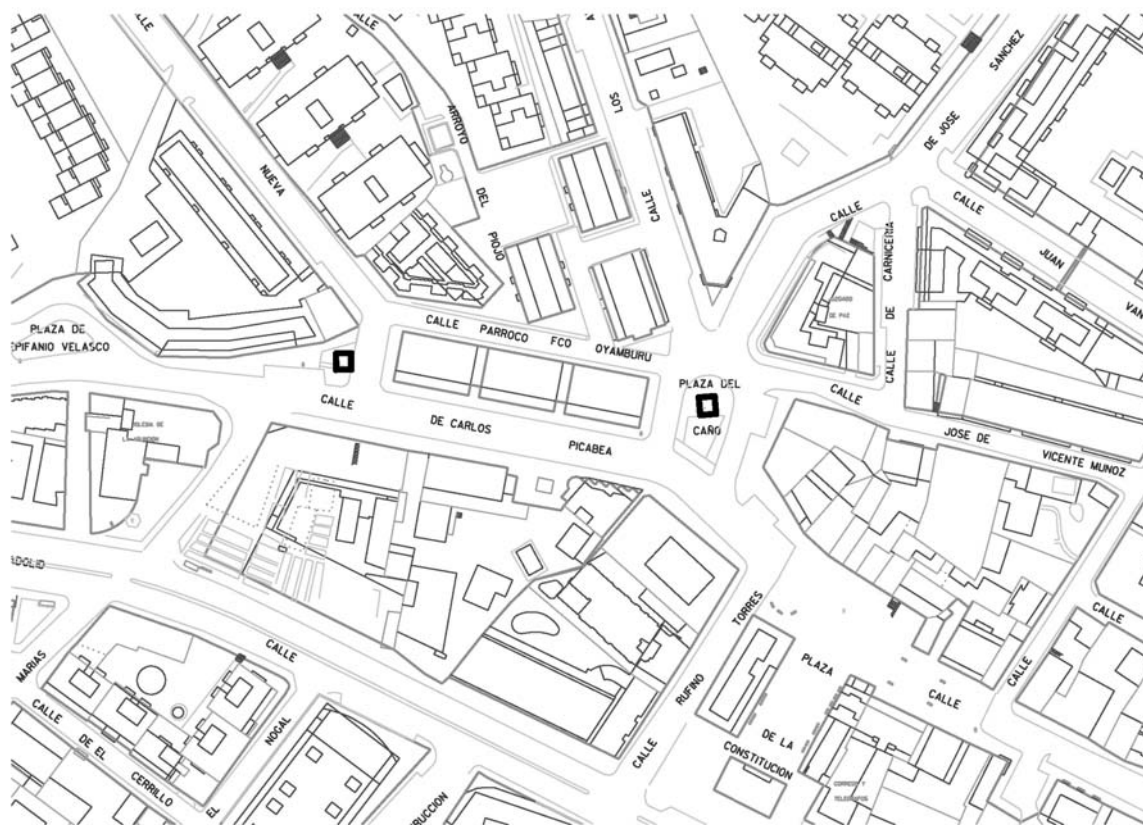
Arca de agua

El arca de agua se encuentra en su lugar original y por tanto separada de la fuente. En 1.926 se sacaron a pública subasta los sillares que la formaban pero las contundentes protestas de los vecinos consiguieron salvarla.

Se trata de una construcción elemental, datada en la misma fecha que la fuente y ejecutada a base de sillares rectangulares; su planta es cuadrada y carece de huecos, salvo la puerta de acceso de proporción alargada con jambas y dintel formados por sillares pétreos, su cubierta a cuatro aguas es del mismo material.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno a pesar de los diferentes cambios de ubicación

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Edificio catalogado

ORDENANZA: EC/12

Grado de Protección Urbanística

El derivado del grado de protección integral regulado por el Art. 7.4 y Art. 11.12 normativa urbanística

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA: Bien Inmueble de PH
(incoado expediente para declaración BIC)

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:
Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen general de la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Régimen general del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid

Código Seguro de Verificación: 282501DOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1COB7721BB172C

Artículo 12. Deber de conservar y permiso de acceso.

1. Los propietarios o poseedores de bienes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid tienen el deber genérico de conservarlos y custodiarlos.
2. La Administración competente podrá recabar de los titulares de derechos sobre bienes integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid el examen de los mismos a los efectos de comprobar su estado de conservación o para su protección específica, si procediese.

Artículo 13. Comercio de bienes muebles del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

1. Las personas físicas o jurídicas que se dediquen habitualmente al comercio de bienes muebles integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid deberán inscribirse en el registro que para tal fin dispondrá la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Asimismo, llevarán un libro de registro establecido por esta Consejería, en el cual se hará constar todas las transacciones que efectúen de bienes muebles, así como la justificación de la procedencia de los mismos.
2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico ejercerá las funciones inspectoras que estime oportunas. El libro de registro servirá de base para las obligadas comunicaciones a la Administración del Estado de las transacciones realizadas.

Artículo 14. Derechos de tanteo y retracto de bienes muebles.

1. Los subastadores habrán de notificar, con un plazo de antelación de quince días, las subastas públicas en las que pretenda enajenarse cualquier bien mueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
2. La Comunidad de Madrid, a través de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, podrá ejercer el derecho de tanteo para sí o en beneficio de otras instituciones públicas, en el precio convenido o de remate de la subasta en el plazo de dos meses. Las entidades públicas deberán acreditar a tal efecto la existencia y disponibilidad de crédito presupuestario.
3. Si los subastadores no hubieran notificado debidamente las subastas públicas, la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, podrá ejercer el derecho de retracto en los mismos términos establecidos para el de tanteo, en el plazo de dos meses desde el momento en que se tenga conocimiento fehaciente de la citada transmisión.
4. Transcurridos los plazos sin que la Comunidad de Madrid hubiese ejercido los derechos de tanteo o retracto, estos quedarán sin efecto.

Artículo 15. Iniciativas sometidas a procedimientos ambientales. Impacto territorial.

1. Los promotores públicos o privados, que acrediten su condición de interesados en iniciativas sometidas a procedimientos ambientales podrán elevar consulta previa a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a los efectos de determinar los bienes de dicho patrimonio que pudieran verse afectados. Ésta proporcionará la información al respecto contenida en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico previsto en el artículo 4.2, en el plazo máximo de treinta días hábiles.
2. Cuando en cumplimiento de la normativa medioambiental deba emitirse informe por la afección al patrimonio histórico, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá emitirlo en el plazo máximo de treinta días hábiles desde su petición de acuerdo con el contenido del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico. Transcurrido este plazo sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.
3. Cuando en cumplimiento de la normativa urbanística o de estrategia territorial deba emitirse informe por la afección al patrimonio histórico dentro de los procesos de valoración de impacto territorial, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá emitirlo en el plazo de treinta días hábiles desde su petición y de acuerdo con el contenido del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico. Transcurrido este plazo sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.

Artículo 16. Protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

1. Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.
2. Los instrumentos de planeamiento con capacidad para clasificar suelo o catalogar bienes y espacios protegidos deberán contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección. A estos efectos, los Ayuntamientos podrán elevar consulta previa a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la debida identificación de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico, que deberá ser resuelta en el plazo de treinta días.
3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico. Transcurrido un mes sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.



Ayuntamiento de Torrelodones

Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Proyecto aprobado inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Edo. Fernando A. Gago Briz.
ESTACION DEL FFCC
Código Seguro de Verificación: 262501DOC26A837B140DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C
19

Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 19

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:
Estación del FFCC

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Plaza Salvador Sanchez Frascuelo, 1

Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 419032.868m, Y: 4491967.238m

Extensión: 158 m2

Referencia Catastral:
2222601VK1992S00010D

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (419031.696, 4491976.163) Vértice #2: (m) (419023.903, 4491968.423)
Vértice #3: (m) (419034.013, 4491958.244) Vértice #4: (m) (419041.832, 4491966.199)
Vértice #5: (m) (419031.696, 4491976.163)

Situación / Entorno

Conjunto formado en su estado original por edificación exenta con frente a la Plaza Salvador Sánchez Frascuelo y línea del FFCC en la Colonia.

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural moderna y contemporánea

Interés

Histórico, arquitectónico (en origen)

Morfología

ACTIVIDAD: Estación Cercanías FFCC

TIPOLOGIA: Edificio tradicional / cubierta a dos aguas + marquesina de hierro desaparecida

Descripción del Bien:

Orígenes de la estación:

El “muelle” de la Estación cayó en desuso, siendo en realidad sus últimos servicios, las facturaciones de Intendencia del Ejercito para los cuarteles de Hoyo de Manzanares, hasta los años sesenta; el aumento del parque automovilístico acabó con el transporte de mercancías por ferrocarril, sobre todo en servicios de escaso volumen.

La historia de este “muelle” fue breve, como breves son para la Historia los periodos de 70 años, que es lo que ha durado. La primera línea que se inauguró, de ferrocarril, en España, Barcelona-Mataró, fue el día 28 de octubre de 1.848. El 10 de febrero de 1.851, se inaugura la línea Madrid-Aranjuez con el tren llamado “de la fresa”. El 20 de agosto de 1.864 quedo establecida la línea del Norte o de Francia por Irún; por esta época se hace el apeadero de Torrelodones, donde están ahora las casas de los empleados de RENFE.

La Estación contigua con el muelle, debió hacerse en la segunda década del siglo XX al instalarse la “doble vía”, pues fue obligado el cambio de emplazamiento por no ser el primitivo idóneo ni capaz para establecer todos los servicios.

El apeadero tuvo su importancia, al principio, para el traslado de “gangas”, nunca mejor dicho, con ironía, de los pozos mineros de “las Minas”, y de piedra de canteras a partir de 1.900 en que se hace la “doble vía” entre Pozuelo y Las Matas utilizando nuestra piedra.

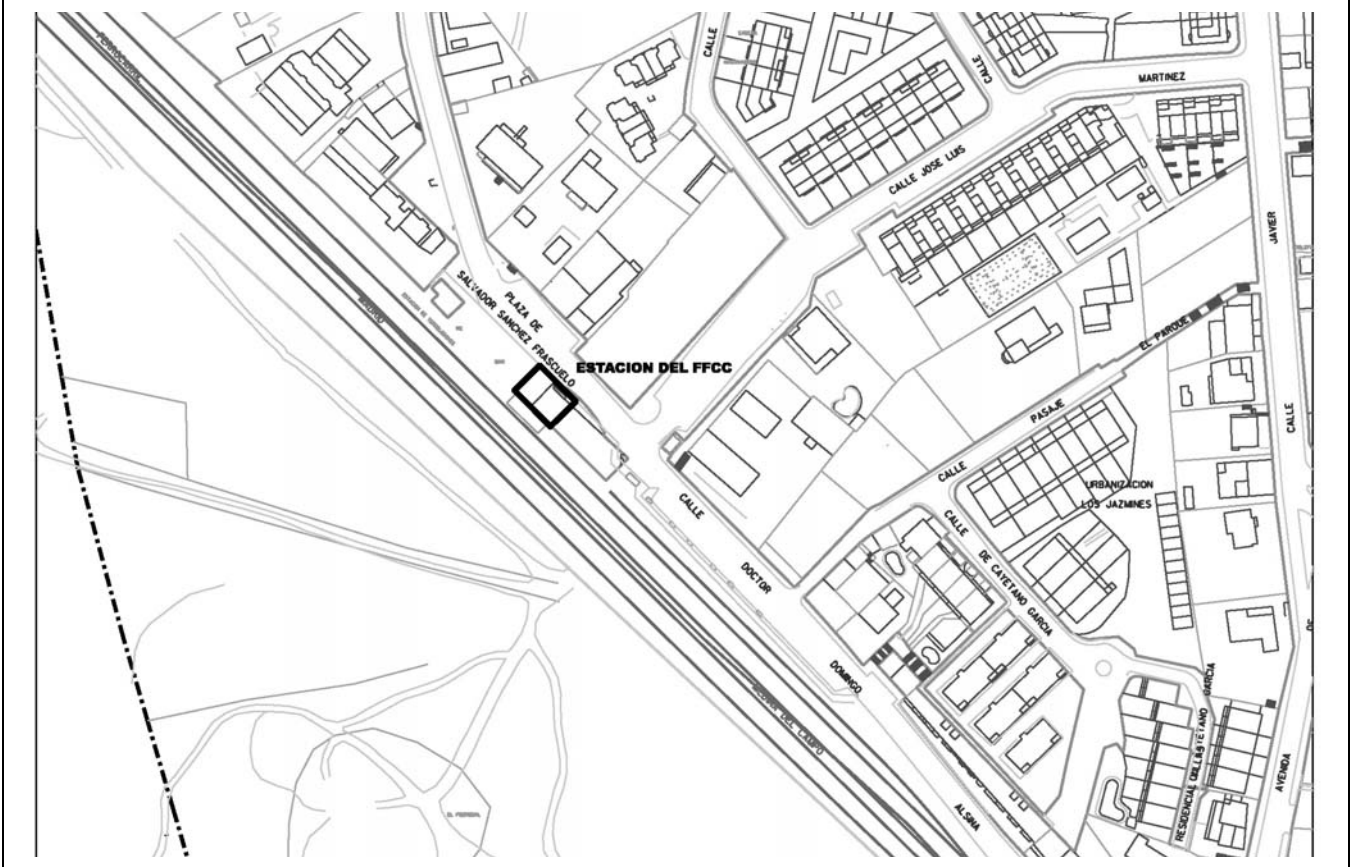
Conjunto protegido-catalogado:

Durante la tramitación de la revisión de las NNSS/86, se catalogó la Estación del FFCC constituida por el edificio principal de traza tradicional; cubierta a dos aguas y cubrición de teja plana y fachadas revocadas con recercado de huecos. En la fachada a las vías del FFCC existía una marquesina de gran interés con columnas y vigas de hierro forjado en la tradición de las construcciones industriales/civiles del siglo XIX, protegiendo además el pabellón acristalado situado frente a un testero de la edificación principal, también ejecutado con perfilería de hierro.

La aprobación por parte del Ayuntamiento de un Proyecto de Remodelación Integral de dicha Estación, justificado por la adecuación funcional de las instalaciones, tanto las estancias de pasajeros como los andenes, supuso de facto la desaparición de los elementos valiosos que justificaron su protección, siendo en la actualidad irreconocible como inmueble arquitectónico de valor histórico.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Pésimo, respecto de los valores arquitectónicos que justificaron su catalogación. En el Anexo a esta ficha se adjunta informe del Arquitecto Municipal del 13 de noviembre de 1.996, sobre al Anteproyecto de Remodelación Integral de la Estación, advirtiendo de los riesgos de la actuación. Una vez consolidada esta, no existen elementos suficientes para justificar su catalogación y protección vigentes.

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Zona ferroviaria

ORDENANZA: F y EC/12

Grado de Protección Urbanística

La derivada del nivel de protección estructural regulada por el Art. 7.4 y Art. 11.12 de la normativa.

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Bien de interés de PH

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen general de la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Protección General: Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Una vez demolidos / desmontados los elementos válidos desde el punto de vista arquitectónico / histórico como: la edificación principal / la marquesina y columnas de hierro / pabellón acristalado, se estima que no son posibles medidas correctoras que devuelvan al conjunto sus valores iniciales, por lo que se propone su descatalogación en el planeamiento municipal y su exclusión como Bien Inmueble de Patrimonio Histórico de la CAM, mediante el procedimiento legalmente establecido en la Ley 3/2013.

Usos y criterios de intervención

Los criterios de intervención fueron en su momento equivocados respecto de la protección del Patrimonio, de lo que da fe el informe del Arquitecto Municipal del 13 de Noviembre de 1.996 que se adjunta en el ANEXO.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el ¹³
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

CAP. 5 / CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION / MODIFICADO

(Puesto que la presente modificación afecta solamente al apdo. A4) del Art.5.5, parece innecesario aportar el resto de la normativa de este Capítulo)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

5.4.5. Fachada exterior. / Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

- a) Es el derivado de aplicar el Aprovechamiento, tal como se define en el apdo. 5.1.2 de este capítulo, a un determinado ámbito edificable.
- b) La edificabilidad superficial bruta (índice: m^2c/m^2s) resulta de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito considerado.
- c) La edificabilidad superficial neta (índice m^2c/m^2s), resultará de dividir la edificabilidad total aplicable a una parcela, por la superficie total de la parcela neta, definida por sus linderos y alineaciones oficiales.
En el caso de un ámbito de gestión, resultará de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito, una vez deducidas las superficies de cesión no susceptibles de aprovechamiento (viales y Espacios libres)

5.5.2. Superficie máxima construible.

- A. La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. El cómputo de edificabilidad se regulará por los criterios siguientes:
 - A.1. A los efectos de la medida de la superficie máxima construible, aquélla se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 75% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
 - A.2. En las zonas de vivienda colectiva o multifamiliar, no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas. En la edificación unifamiliar los porches contabilizarán al 50% a efectos de edificabilidad y al 100% en cuanto a cómputo de ocupación máxima
 - A.3. En todas las tipologías se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta como área habitable o vividera, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura libre sea superior a 1,50 m. Las terrazas vinculadas a dichos espacio bajo cubierta computan al 50%.
La superficie mencionada deberá estar vinculada a la vivienda de la planta inferior, sin que en ningún caso se admitan viviendas (áticos o buhardillas) independientes.
 - A.4. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Tampoco los semisótanos computan, cualquiera que sea el uso a que se destine, a salvo las determinaciones que se establezcan para cada Zona de Ordenanza del CAP.11. Los usos, tanto en los sótanos como en semisótanos, deberán ser complementarios del uso principal de planta baja y estar vinculados físicamente con el mismo. En sótano no se admitirán usos vivideros, para cualquier zona de uso residencial.
 - A.5. Las entreplantas, se permiten con las condiciones indicadas en el artículo 5.6.6.A.2) computando a efectos de edificabilidad.
- B. La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación (rasante de proyecto) incluyendo planta bajo cubierta.

- C. La aplicación de los criterios sobre cómputo de edificabilidad expresados en el presente artículo se concreta de forma particularizada para cada Area de Planeamiento Diferenciado (APD) en las FICHAS correspondientes.
Con carácter general, salvo lo dispuesto de forma específica en las citadas FICHAS, se admitirá un aumento del 20% respecto del techo edificable asignado inicialmente por el planeamiento, para posibilitar el cumplimiento de dichos criterios.

5.5.3. **Superficie máxima ocupable.**

- A. Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción, es decir, del perímetro edificado, incluyendo porches, cuerpos volados, terrazas, etc
- B. No se computarán las terrazas no cubiertas que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, siempre que debajo de ellas no existe aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso, dichas terrazas deben respetar los retranqueos fijados para la ordenanza particular de zona.
Tampoco computarán los toldos, pérgolas y demás elementos de jardinería permeables que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos, sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
Si computarán en cambio, las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas, etc, ya sean fijas o desplegables.
- C. a) La máxima superficie de ocupación sobre rasante, para todas las zonas de ordenanzas particulares, se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie neta total de la parcela edificable, resultante de las alineaciones del planeamiento vigente, expresándose en metros cuadrados. (GRAFICO A1)
La máxima superficie de ocupación bajo rasante en situación de sótano para las zonas de ordenanza 1 y 2 (CA y RM) de vivienda multifamiliar, y para la zona 7 (EQ) de Equipamientos y Dotaciones, será del 100% sobre la superficie de la parcela edificable; en el caso de agotar la ocupación, al menos el 85% de la superficie deberá destinarse a uso exclusivo de garaje, pudiendo utilizar el restante 15% para locales comunitarios, almacenes de locales comerciales o instalaciones comunes al edificio. (GRAFICO A2).
- b) Para las zonas 1 y 2, en situación de semisótano, no podrá emerger el garaje fuera del área de movimiento definida por la proyección del edificio en planta baja. (GRAFICO B).
- c) Para la zona 7, en situación de semisótano, se contemplan tres casos:
c1) Semisótano con usos exclusivos víveros, o mixtos víveros- garaje, en una sola planta, cumpliendo con las condiciones del Art.11.7.5 y Art. 11.7.6 C): se aplica lo establecido en el apdo. b) anterior. (GRAFICO C1)
c2) Semisótano con uso exclusivo de garaje-aparcamiento: la ocupación se establece por un área de movimiento dentro de la parcela o solar definida por los retranqueos asignados a la ordenanza particular de zona o subzona. (GRAFICO C2)
c3) Semisótano con usos víveros, cumpliendo con las condiciones del Art.11.7.5, cuando se proyecten debajo de aquella, una o más plantas destinadas exclusivamente a garaje: se aplica lo establecido en el apdo c2) anterior para la planta semisótano y el apdo a) para las planta(s) sótano (GRAFICO C3)
c4) A efectos de la aplicación del Apdo. B) de este artículo, no computarán las terrazas (T) no cubiertas aunque debajo de las mismas se proyecte la ocupación bajo rasante.
- d) La máxima superficie de ocupación bajo rasante (sótano y/o semisótano) para las zonas de ordenanza 3 y 4 (RU y RUA) será coincidente con la máxima superficie ocupable sobre rasante, pudiendo no coincidir la ocupación en sótano o semisótano con la proyección de la edificación sobre rasante.”. En todo caso, la planta sótano o semisótano no puede invadir las zonas de retranqueo. (GRAFICO D)

D. Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal. Su superficie de ocupación computará a efectos de la máxima ocupación permitida.

5.5.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/jmt

**CAP. 11. / ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO /
MODIFICADO**
(Se aporta completo)

Proyecto aprobado inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC26A837B1404DA2D4E80
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

ART. 11.0. GENERALIDADES.

11.0.1. Carácter de las Ordenanzas

- a) Las zonas de ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4º, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal de Torrelodones.
- b) En el Suelo Urbano las Normas Urbanísticas tienen el rango de Ordenanzas de edificación y uso del suelo (Art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento) y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y su entorno.

11.0.2. Condiciones de uso

- a) En el Cuadro A de COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES CON LAS DIVERSAS CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS, contenido en el ANEXO al presente Capítulo, se regula el grado de compatibilidad de usos pormenorizados definidos en el CAP. 4, con las distintas zonas de ordenanzas, de tal manera que se hace corresponder las diferentes categorías de aquellos con los grados o subzonas en los que se dividen estas últimas.
- b) Los diferentes grados de compatibilidad, **señalados con su símbolo correspondiente**, son:
 - **Compatibilidad absoluta:** cuando coincide plenamente la definición de la Ordenanza particular con la definición del uso pormenorizado (correspondencia biunívoca)
 - **Incompatibilidad absoluta:** no existe ninguna posibilidad de compatibilidad en ninguna categoría o situación para el uso considerado.
 - **Compatibilidad sin restricciones:** cuando existe una compatibilidad genérica entre la Ordenanza particular y el uso considerado, aunque no coincidan exactamente en sus definiciones.
 - **Compatibilidad con restricciones,** señalando en qué situación de las definidas para cada uso en el CAP. 4 son admisibles para la respectiva ordenanza.
- c) Los diferentes grados de compatibilidad se detallan en el CUADRO citado, entendiéndose implícita la referencia y obligado cumplimiento del mismo para cada ordenanza particular o de zona, aunque no se señale expresamente. **En el caso que no se señale nada (casillas en blanco sin símbolo alguno) significa que no es posible plantearse siquiera la compatibilidad o incompatibilidad, por resultar el uso totalmente ajeno a la definición de la Ordenanza particular considerada.**
- d) El régimen de compatibilidad o de tolerancia de usos que se contiene para cada zona es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definidas en el Art. 2.4 de la presente Normativa Urbanística.

11.0.3. Condiciones de parcelación y volumen.

- a) Deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el CAP. 5 de esta Normativa.
- b) Las condiciones específicas referidas a parcelación y condiciones de volumen: edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos, etc, se detallan de forma particular para cada Ordenanza, y se resumen en el CUADRO B: CONDICIONES DE PARCELACION Y VOLUMEN, contenido en el ANEXO del presente capítulo.

11.0.4. Definición y ámbito de zonas

- a) En total se definen 12 zonas, las cuales tienen delimitado su ámbito de aplicación en la serie de planos a Escala 1/5.000 de Estructura General.
En la serie de planos a 1/2.000, de Zonificación y Gestión se definen con más detalle las zonas o subzonas en las que se dividen aquellas, y cubren todo el Término Municipal.
También se señalan las diferentes siglas de ordenanza aplicables en la serie de planos a 1/1.000, para la parte del Término Municipal desarrollado a dicha escala.
- b) Las zonas de aplicación de ordenanzas particulares constituyen ámbitos de gestión tal como se definen en el apartado C) del Art. 8.2.1 de esta Normativa.
- c) Las diferentes zonas señaladas en la Documentación gráfica son las siguientes:
- ZONA 1. CA.** Casco Antiguo
 - ZONA 2. RM.** Residencial multifamiliar mixta
 - ZONA 3. RU.** Residencial Unifamiliar
 - ZONA 4. RUA.** Residencial Unifamiliar Aislada
 - ZONA 5. CP.** Conjunto con Proyecto
 - ZONA 6. IA.** Industrial y Almacenamiento
 - ZONA 7. EQ.** Equipamientos y Dotaciones
 - ZONA 8. su.** Servicios Urbanos
 - ZONA 9. EL.** Espacios Libres
 - ZONA 10.** Aparcamiento y Red viaria
 - ZONA 11. F.** Red Ferroviaria
 - ZONA 12. EC.** Espacio/Edificio Catalogado.

ART. 11.1. ZONA 1. CASCO ANTIGUO. CA.

11.1.1. Definición y grados

A) Carácter y tipología.

Corresponde a manzanas de edificación cerrada, situadas predominantemente en el Casco tradicional de Torrelodones.

Constituye una tipología urbana en la que la edificación debe ocupar totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan.

Puede ser **manzana cerrada completa** en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie, exceptuando los patios de parcela, o **manzana cerrada con patio de manzana** en la que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre alineaciones exteriores e interiores.

B) Grados y subzonas

GRADO 1º. CA.1 con III alturas.

GRADO 2º. CA.2 con II alturas.

11.1.2. Condiciones de parcelación

A) No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Clase de Ordenanza y Grado en cuestión.

B) A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

C) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.

D) Se exceptúan de la aplicación del apdo. c) anterior aquellas parcelas inscritas por un período igual o superior a 50 años.

11.1.3. Condiciones de volumen

A) Alineaciones y rasantes

- A.1) Las señaladas en los planos correspondientes o las definidas en las FICHAS de Ámbitos de Gestión.
A.2) Debido a la magnitud de las escalas utilizadas, puede obligarse a solicitud de tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

B) Edificabilidad y ocupación

B.1) Se establece un fondo edificable indicativo de 12m. de profundidad para los dos GRADOS.

B.2) Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta.

Subzona CA.1 1,8 m²c/m²s

Subzona CA.2 1,45 m²c/m²s

B.3) Podrá superarse esa profundidad de edificación siempre que no se superen los índices de edificabilidad anteriores y simultáneamente los siguientes parámetros de ocupación:

Subzona CA.1 60% máximo

Subzona CA.2 60% máximo

C) Alturas

C.1) Altura máxima a cornisa

GRADO 1 9,50 m

GRADO 2 7,50 m

C.2) La edificación con planta baja de uso comercial, tendrá una altura mínima de 3,00 m.

D) Retranqueos

D.1) **alineación oficial:**

GRADO 1: La fachada de la edificación coincidirá con la alineación oficial. Retranqueo: 0m. (Salvo indicación expresa en contrario en la Documentación Gráfica -Planos de Delimitación y Alineaciones-).

GRADO 2: Retranqueo mínimo a 2m.

En las zonas incluidas en el AIA.3 será obligatorio la ejecución de soportales, en las zonas señaladas específicamente, prevaleciendo las determinaciones de alineaciones sobre retranqueos.

D.2) **De plantas superiores:**

La edificación no podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, pero sí respecto de la alineación interior de la planta baja, siempre que no se dejen a descubierto las medianerías de los predios colindantes, que no se sobrepase la altura máxima permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a la relación 1:3, y no se sobrepase el fondo máximo señalado en el apartado B).

E) Patios de manzana

E.1) En la solicitud de tira de cuerdas se fijará la dimensión de estos patios de forma tal que cuando se superen los 12 m. de profundidad se pueda inscribir en planta una circunferencia cuyo diámetro mínimo sea el de la altura máxima permisible.

E.2) En cualquier caso, el ancho mínimo de los patios de manzana será de 8 m. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a éste, tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el apartado E.4 siguiente.

E.3) A estos patios de manzana, una vez definidos podrá abrirse huecos, siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 m.

E.4) En cualquier caso podrán abrirse patios de parcela, cuya dimensión mínima sea en cualquier dirección de 4 m.

F) Cuerpos volados

Se prohíben expresamente.

11.1.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del ANEXO a este capítulo.

11.1.5. Condiciones estéticas

A) Condiciones genéricas

Serán las previstas con carácter general en el CAP. 7 de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de particular aplicación las siguientes contenidas en el Art. 7.3 sobre Protección de la imagen y escena urbana.

B) Condiciones particulares

B.1) Se procurará la utilización de revestimientos con piedra berroqueña o piedra del país, en las fachadas a la alineación oficial. En el caso de utilizar ladrillo, se armonizará su color y aparejo con las edificaciones tradicionales próximas.

Si se utiliza el enfoscado, será utilizando tonos ocres claros o terrizos. Se prohíben en fachada el uso de chapados de gres, mármol, baldosas o similar.

B.2) Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas con pendiente predominantemente a dos aguas, resolviendo el volumen de forma simple y unitaria, evitando las fragmentaciones innecesarias. El revestimiento será preferiblemente con pizarra. Si se utiliza la teja de hormigón/cerámica se evitarán los colores excesivamente rojizos, prohibiéndose en todo caso la teja de color negro.

B.3) Se prohíben áticos y terrazas en planta bajo cubierta, aunque no se agote la máxima altura permitida.

B.4) La iluminación de dicha planta podrá realizarse mediante huecos exteriores abuhardillados, siempre que su disposición y proporciones se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en la zona.

No podrán en todo caso ocupar una dimensión horizontal superior a un tercio del total de la longitud de la fachada donde se ubiquen.

La citada dimensión horizontal se refiere al frente total entre paramentos exteriores de los huecos abuhardillados, aunque los huecos fijos o practicables acristalados puedan ser de inferior anchura.

B.5) En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con el resto de la fachada.

B.6) Podrá exigirse por el Ayuntamiento "Estudio de tramo de calle" o cualquier otra documentación establecida como requisito para obtener licencia en el apartado C) del Art. 3.4.3. de la Normativa.

C) Condiciones específicas para las Areas de Interés Ambiental.

Las zonas donde sea de aplicación la presente Ordenanza y se encuentren incluidas en un Area de Interés Ambiental (AIA) deberán cumplir además con las condiciones establecidas en el Art. 11.12.6 de esta Normativa y las determinaciones de la FICHA correspondiente, si existiese.

ART. 11.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR MIXTA. RM.

11.2.1. Definición y grados.

A) Carácter y tipología.

Edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados y correspondientes a usos mixto y multifamiliar. (Grados 1º y 2º)

También se asimila al bloque, desarrollos lineales de viviendas que respondan formalmente a las tipologías de adosadas con uso multifamiliar o colectivo, admitiéndose la división horizontal y accesos comunes (Grado 3º).

B) Grados y subzonas

Se regula según 2 grados:

- GRADO 1º. RM.1 con III alturas
- GRADO 2º. RM.2 con II alturas

- GRADO 3°. RM.3 con III alturas (RM3.A)
RM3. con II alturas (RM3.B)

11.2.2. Condiciones de parcelación

No se fija la parcela mínima para los GRADOS 1° y 2°
Parcela mínima para el GRADO 3°: 2.000 m2.

11.2.3. Condiciones de volumen e higiénicas

A) Alineaciones y rasantes.

- A.1.** Las indicadas en planos o las definidas en las FICHAS de Ambitos de Gestión.
- A.2.** Se obligará, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, a la solicitud de la tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

B) Edificabilidad, ocupación y alturas.

SUBZONAS	INDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALT. MAX. A CORNISA
RM.1 y RM.3A	1,35 m2c/m2s	50%	9,50 m.
RM.2 y RM.3B	1,15 m2c/m2s	50%	7,00 m.

C) Separación entre bloques

- C.1.** La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la mitad de la altura del mayor, con un mínimo de 4 m.
- C.2.** Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

D) Retranqueos

- D.1.** En alineación mínima obligatoria a calle se fija en 2 m.
- D.2.** En los linderos de parcela, la separación mínima será de H/4 la altura a cornisa del volumen ordenado, con un mínimo de 3 m.

E) Dimensión máxima de bloques

- E.1.** Para las subzonas RM.1 y RM.2, la dimensión total del bloque o conjunto de bloques no podrá sobrepasar los 50m., interrumpiéndose la continuidad del mismo mediante retranqueos, patios, etc., cada 25 m.
- E.2.** Para las subzonas RM.3 A y B, la dimensión máxima del bloque será de 35m. lineales.

F) Espacios libres

Deberán ajardinarse en proporción no inferior al 60% de su superficie.

11.2.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

11.2.5. Condiciones estéticas

Las condiciones genéricas, particulares y específicas serán las mismas que las contenidas en los apdos. A, B y C, respectivamente del Art. 11.1.5 correspondiente a la Ordenanza CA, con las siguientes excepciones:

Apdo B3. Se permiten terrazas en cubierta vinculadas al área habitable, cuando su frente no supere un tercio de la longitud total de fachada.

Apdo B4. Se admite la iluminación de los espacios bajo cubierta mediante lucernarios que no sobresalgan del plano de los faldones de cubierta, o bien mediante huecos abuhardillados que se eleven sobre los mismos. En este último caso, se deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Será incompatible con la solución simultánea de terrazas, cuando se opte por este tipo de iluminación regulada por el apdo. anterior.
- b) Solamente se admitirá cuando se utilice pizarra como elemento de cubrición.

- c) La solución formal obedecerá a los siguientes parámetros: Plano vertical triangular formado por lados a 45°, altura máxima: 1,50m; no se admiten paramentos verticales laterales; el volumen del hueco abuhardillado se formará prolongando horizontalmente (cero grados) y a modo de cumbrera el vértice superior del triángulo que compone el plano vertical o hueco de iluminación.
- d) La distribución de huecos abuhardillados se compondrá justificando su composición respecto de los ejes de los huecos de las plantas inferiores.

ART. 11.3. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA EN FILA O AISLADA. RU.

11.3.1. Definición y grados.

A. Carácter y tipología

Corresponde a la edificación unifamiliar que aún ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de dos (**pareada**) o más viviendas (**en fila**). Esta zona, en todos sus grados, admite la vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente (**aislada**).

B. Grados y subzonas

Se establecen 3 Grados:

GRADO 1º	RU.1.	Unifamiliar aislada en parcela mínima de 750 m2.
GRADO 2º	RU.2.	Unifamiliar pareada o aislada, en parcela mínima de 500 m.2
GRADO 3º	RU.3.	Unifamiliar pareada o en fila en parcela mínima de 250 m2.

11.3.2. Condiciones de parcelación

A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y Grado en cuestión.

B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.

C. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentren, que se fijan en los siguientes valores:

GRADO 1º Superficie mínima: **750** m2.

Frente mínimo: **15,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.

GRADO 2º. Superficie mínima: **500** m2.

Frente mínimo: **15,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.

GRADO 3º. Superficie mínima: **250** m2.

Frente mínimo: **7,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **5** metros de diámetro.

D. Para los **GRADOS 1º, 2º y 3º**, las parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el número máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m2.s. de suelo zonificado y la parcela mínima que se define.

En la superficie de la parcela no estará incluido el viario, el cual tendrá siempre carácter de público.

11.3.3. Condiciones de volumen

A. Alineaciones y rasantes.

- A.1. Son las definidas en los planos correspondientes.
- A.2. Debido a la magnitud de las escalas empleadas, puede obligarse a la solicitud de tira de cuerdas previa a la solicitud de licencia de obras, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

B. Edificabilidad, ocupación y alturas

SUBZONAS	INDICE DE... EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº PL.	MÁX.	ALT.MAX. CUMBRERA CORNISA
RU.1	0,40 m ² c/m ² s.....	25%	2.	11 m	7,50
RU.2	0,50 m ² c/m ² s.....	35%	2	11 m	7,50
RU.3	0,80 m ² c/m ² s.....	50%	2	11 m	7,50

C. Retranqueos según tipologías

C.1. Vivienda en fila

- A calle.- **3 m.**
- A lindero posterior.- **3 m.**
- A otras edificaciones (laterales en los extremos).- **3,5 m.** al lindero

C.2. Vivienda pareada

- A calle.- **3 m.**
- A lindero posterior.- **3 m.**
- A lindero no compartido.- **3 m.**
- A lindero compartido.- Retranqueo nulo, debiendo existir acuerdo entre colindantes -si no se presentara proyecto completo de ambas edificaciones- para dejar ambas construcciones adosadas totalmente, y a fin de no dejar medianerías al descubierto.

C.3. Vivienda aislada

- A calle.- **3 m.**
- A todos los linderos.- **3 m.**

- C.4. Todos los retranqueos se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etc. cuando éstos existan, salvo aleros de cubierta.

11.3.4. Otras condiciones

A. Longitud máxima de agrupaciones

La longitud máxima de una fila o hilera será de 8 viv y/o 65 m.

B. Garajes alineados a fachada

- B.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 4 m. y se edifiquen únicamente en planta baja.
- B.2. Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.
- B.3. La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:
 1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes
 2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

C. Cerramientos.

Regulado con carácter general en el art. 5.6.14.

D. Espacios libres

Deberá ajardinarse al menos en el 60% de su superficie, a aquellos casos de suelo proindiviso.

E. Iluminación de espacios bajo cubierta

Se admite cualquier solución arquitectónica

11.3.5. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo. A efectos de la compatibilidad del uso de guardería (categoría 1ª del uso **asistencial**, con las subzonas RU.1, RU.2 y RU3, será requisito indispensable la conformidad expresa del titular de la finca (tipología aislada) ó titulares (pareada /en fila) de las fincas afectadas. A efectos de la compatibilidad de uso residencial de la subzona RU.1, **RU2 y RU3**, con el uso comercial en situación 1ª y 3ª, se entenderá que dicho uso se trata de un uso minorista limitado a artículos de **primera** necesidad pudiendo ocupar una superficie máxima de **90 m2c y 75m2 respectivamente**.

11.3.6. Condiciones estéticas

- A. Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente en orden a la protección de la escena e imagen urbana, tal como se prevé en el CAP. 7 de estas Normas Urbanísticas
- B. Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten y tengan asignada esta ordenanza con carácter orientativo deberán contener condiciones estéticas específicas que justifiquen su adecuación al entorno.

ART. 11.4. ZONA 4. UNIFAMILIAR AISLADA. RUA.

11.4.1. Definición y grados.

A. Carácter y tipología.

Desarrolla las tipologías de edificación aislada en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

B. Grados y subzonas

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen 3 grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable.

- GRADO 1º. **RUA.1** Residencial unifamiliar en parcela de **2.000** m2.s
- GRADO 2º. **RUA.2.** Residencial unifamiliar en parcela de **1.000** m2.s.
- GRADO 3º. **RUA.3.** Residencial unifamiliar en parcela de **750** m2.s.

11.4.2. Condiciones de parcelación.

- A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y grado en cuestión.
- B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad. Estas parcelaciones así consolidadas y aprobadas con tipologías que no corresponden a la unifamiliar aislada se incorporan con los derechos adquiridos.
- C. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:
 - GRADO 1º.** Superficie mínima: **2.000** m2.
Frente mínimo: **25** metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **20** metros de diámetro.
 - GRADO 2º.** Superficie mínima: **1.000** m2.
Frente mínimo: **20** metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **16** metros de diámetro.
 - GRADO 3º.** Superficie mínima: **750** m2.
Frente mínimo: **15** metros
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.
- D. Podrán excepcionarse del cumplimiento de la condición de frente mínimo

aquellos casos en los que de la aplicación de dicho parámetro, y por razones paisajísticas y/o topográficas den lugar a parcelaciones que tengan un impacto ambiental negativo, resulten desproporcionadas en su relación frente/fondo, inaccesibles o no homogéneas respecto de la parcelación dominante de la zona.

- E.** Planteada una parcelación de una finca matriz en dos o más parcelas se excepciona del cumplimiento del frente mínimo para una de las resultantes cuando se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:
- Longitud mínima de frente \geq frente mínimo / 2.
 - Superficie de parcela \geq 2 x sup. mínima.
 - N° de parcelas resultantes $<$ $\frac{\text{sup. total}}{\text{sup. mínima}}$ de la finca matriz

11.4.3. Condiciones de volumen

A. Alineaciones y rasantes

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

B. Edificabilidad, ocupación y alturas

SUBZONAS	INDICE DE ..OCUPACIÓN EDIFICABIL. MÁXIMA	Nº MÁX. PL.	ALT.MAX. CUMBRERA CORNISA		
RUA.1	0,25 m2c/m2s	20%	2	11	7,50
RUA.2	0,30 m2c/m2s	25%	2	11	7,50
RUA.3	0,35 m2c/m2s	30%	2	11	7,50

Para la subzona RUA.1 será obligatorio materializar al menos el 60% del techo edificable en Planta Baja.

C. Retranqueos

En todos los grados se fija una separación mínima a todos los linderos de **3 m.** y a calle de **4 m.**

D. Garajes alineados a fachada

D.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 5 m. y se edifiquen únicamente en planta baja.

D.2. Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.

D.3. La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:

1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes
2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

E. Continuidad de edificaciones auxiliares:

A efectos del cumplimiento del Art.4.3.1.c) se exigirá que el elemento de conexión entre la edificación principal y secundaria, tenga una anchura mínima de 1,50 m y longitud variable, computando al 100% en relación a los parámetros de edificabilidad y ocupación, sea cual sea su configuración arquitectónica.

11.4.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

A efectos de la compatibilidad de la presente Ordenanza con el uso comercial, se entenderá que dicho uso, se trata de un uso minorista, limitado a artículos de **primera** necesidad, estableciendo las siguientes limitaciones en cuanto a ocupación en función de las subzonas:

- RUA.1 .. Sup. máxima: 150 m2
- RUA.2 .. Sup. máxima: 90 m2
- RUA.3 .. Sup. máxima: 80m2

11.4.5. Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones genéricas establecidas en estas Normas, especialmente las expresadas en el CAP. 7.

ART. 11.5. ZONA 5. CONJUNTO CON PROYECTO. CP.

11.5.1. Definición y concepto.

A. Estas zonas delimitan aquellas áreas urbanas actualmente consolidadas que cumplen alguno o varios de los supuestos siguientes:

- A.1.** Situaciones consolidadas con anterioridad a las Normas Subsidiarias vigentes y que no son directamente asimilables a las ordenanzas previstas por las presentes Normas Urbanísticas, ya sea con desarrollo de las anteriores Unidades de Actuación (UA) o en aplicación de licencia directa.
- A.2.** Fueron concebidas y ejecutadas conforme a un Proyecto técnico específico, generalmente de conjunto, presentando en consecuencia, una homogeneidad propia, tanto en los aspectos de ordenación urbanística y viaria como en los arquitectónicos.
- A.3.** Proceden de ajustar las determinaciones de alguna figura de planeamiento o instrumento de desarrollo, anteriormente vigente que queda sustituida por las presentes Normas Subsidiarias. Pueden constituir por lo tanto trozos de Planes Parciales consolidados.
- A.4.** Excepcionalmente su desarrollo puede estar pendiente de ejecutar una licencia anteriormente concedida que por diversas circunstancias no se ha materializado y no se ha realizado el preceptivo expediente de caducidad.

B. Constituyen unidades de ordenación en sí mismas que las Normas Subsidiarias integran con sus propias características.

C. Estos conjuntos incluyen tipologías tanto de vivienda unifamiliar como multifamiliar o colectiva, constituidos generalmente como comunidad de propietarios (proindivisos) con zonas comunes: espacios libres, viarios privados, etc. que computan a efectos de la parcela mínima.

11.5.2. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será la catastral existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, sin que quepa posibilidad de agregaciones o segregaciones posteriores. Por lo tanto se mantiene y legaliza la parcelación actual.

11.5.3. Condiciones de volumen y posición

A. Alineaciones y retranqueos

El espacio público y viario que delimita las alineaciones actuales mantendrá su uso actual o lo mejorará, de acuerdo con las determinaciones que en su caso señalen las presentes Normas Subsidiarias.

B. Mantenimiento de las condiciones de edificación¹

- B.1.** Se mantienen las condiciones de volumen concedidas en el momento de la obtención de la licencia original.
- B.2.** Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación, son las actualmente correspondientes a dicha licencia, no pudiendo variarse por tanto en casos de sustitución o reconstrucción de

1

El ámbito de los Conjuntos con Proyecto se definen normalmente en los planos a Escala 1/1.000 con la sigla correspondiente de zona: CP/5. En los planos 1/2.000 se señala, mediante trama superpuesta sobre aquella la correspondiente a la zona -y por derivación la ordenanza- de aplicación sustitutoria o complementaria.

un edificio perteneciente al conjunto.

B.3. En caso de demolición total o parcial del conjunto se estará a las condiciones de volumen de la zona donde está incluido el mismo.

B.4. Solo podrán modificarse las condiciones de edificación, y de uso, a excepción del caso de demolición del apdo. B3) anterior, y sin superar los parámetros de la Ordenanza de Zona, mediante un Plan Especial que contemple el alcance de las mismas en la totalidad del ámbito del conjunto correspondiente, a salvo de tramitación de una modificación o revisión del planeamiento general, que por su mayor rango, haría innecesaria la tramitación del citado Plan Especial.

11.5.4. Condiciones de uso.

A. La presente ordenación consolida los usos actualmente existentes en la edificación, sin perjuicio de que algunos deban adoptar determinadas medidas correctoras.

B. Cumplirá en todo caso lo expresado en el Art. 4.10.1 y en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo.

11.5.5. Normas Complementarias

A. El Ayuntamiento podrá elaborar Normas u Ordenanzas Complementarias, referidas a uno o varios de estos conjuntos, para regular en su caso, las posibilidades de obras de reforma o ampliación, así como las condiciones de sustitución.

B. Entre tanto no se elaboren dichas Normas, las obras de reforma en el caso de usos residenciales, no supondrán la ampliación o modificación de la envolvente o sólido capaz del Proyecto de origen.

C. Para aquellos casos singulares en los que el conjunto está pendiente de finalización con arreglo a la licencia primitiva podrá autorizarse modificaciones siempre y cuando suponga una disminución respecto el techo edificable primitivo igual o superior al 20%, sin perjuicio del cumplimiento de los apdos. A) y B) anteriores.

ART. 11.6. ZONA 6. INDUSTRIA Y ALMACÉN. IA.

11.6.1. Definición.

Edificación abierta de uso predominantemente industrial en las zonas señaladas o que puedan señalarse en los planos de ordenación.

11.6.2. Condiciones de parcelación

Se establece una parcela mínima de 500 m2.

11.6.3. Condiciones de volumen

A. Alineaciones y rasantes

Las señaladas en planos

B. Edificabilidad

1 m2/m2 sobre suelo neto

C. Ocupación

El 60% de la parcela neta

D. Nº máx. de alturas

II alturas, 8 m. a cornisa y 10 m.a cumbre

Podrán autorizarse por encima de la altura máxima las instalaciones especiales que pudieran ser imprescindibles en función del Proyecto de Ingeniería industrial que fuese de aplicación.

E. Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de 5 m. a las alineaciones oficiales.

A linderos laterales y posterior.- 4 m.

11.6.4. Condiciones de uso

Las determinadas en el Cuadro A del Anexo a este Capítulo.

11.6.5. Condiciones estéticas y de seguridad

Serán las previstas con carácter general en las presentes NN.SS.

11.6.6. Otras condiciones

- A) Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos deberán efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas o muelles de carga y descarga, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.
- B) Se reservará dentro de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento de vehículos turismos por cada 100 m²., de edificación con independencia de la dotación mínima prevista en el Capítulo 4.
- C) El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m., pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 m.y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART. 11.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES. EQ.

11.7.1. Definición y subzonas.

A. Carácter y tipología

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado.

Entre otras áreas incluye las destinadas al comercio, educación, esparcimiento, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán entre medianeras, adosada o exenta.

B. Subzonas

Se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizado del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Comercio y Servicios EQ / 7.1
- Cultural-Escolar EQ / 7.2
- Asistencial EQ / 7.3
- Institucional EQ / 7.4
- Otros EQ / 7.5

En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante, se denominará EQ/7.5-AP

11.7.2. Condiciones de parcelación.

A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza.

B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

C. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

11.7.3. Condiciones de volumen.

A. Edificabilidad.

0,8 m²/m² para EQ / 7.1; y 1,00 m²/m² para el resto.

B. Ocupación

60%, para EQ / 7.1 y 50% para el resto.

C. Altura máxima.

II pl. y 7 m. a cornisa

D. Aplicación excepcional de parámetros:

D1) No obstante lo determinado por los anteriores parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación pública, se necesitase superar los límites fijados, el Ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente, y previo informe favorable de los servicios técnicos, podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apdos. D2) y D3)

En el caso particular de que el Equipamiento se desarrolle en un edificio catalogado, y que de la aplicación de dichas condiciones se derivara además la modificación del Catálogo de edificios protegidos de las NNSS, el órgano de gobierno competente para autorizar dicha modificación será la Comisión de Urbanismo de Madrid, en aplicación del Art.61.3 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

D2) La aplicación de este supuesto estará basado al menos en alguna de las causas que se expresan a continuación:

- Necesidad de adaptación o cumplimiento de una normativa específica o sectorial de carácter comunitario, estatal o autonómico.
- Por causa justificada de interés social que procure el aumento del bienestar individual y colectivo
- Por necesidad urgente derivada de la inexistencia o escasez de una determinada dotación o equipamiento público.
- Por razones estéticas, paisajísticas o ambientales, fundamentadas en la armonización con el entorno próximo.
- Para garantizar el mantenimiento de las características arquitectónicas y tipológicas más valiosas de los edificios catalogados con la aplicación y puesta en uso de las diversas normativas sectoriales en vigor (leyes “anti-tabaco”, leyes sobre accesibilidad y movilidad, normativa sobre energías sostenibles, etc)

D3) Límites y condiciones para su aplicación:

- Debe concretarse exactamente el uso dotacional a asentar
- En caso de ampliación, debe garantizarse la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.
- El aumento de volumen sobre los parámetros genéricos de la ordenanza de zona, no podrá causar perjuicios o daños objetivos y manifiestos a los predios colindantes.
- No supondrá impacto ambiental grave que deteriore la imagen urbana o suponga cualquier tipo de daño al medio ambiente.
- La edificabilidad podrá incrementarse en un 50% sobre el índice de edificabilidad genérico, para parcelas calificadas como Equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión Ues, APDs y Sectores, el incremento será de un 30%.
- Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20% más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15% más”

- Para el caso particular de edificios catalogados en cualquiera de las situaciones anteriores (suelo urbano y/o ámbitos de gestión), tanto para un uso público como privado (cualquier uso compatible con las subzonas de EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES pormenorizadas en el Art.11.7.1),

el incremento de edificabilidad máximo será del 25%.La ocupación se registrará según lo establecido en los apartados precedentes. La intervención que suponga la ampliación será compatible con el grado de protección asignado al edificio catalogado con cumplimiento de los Art. 7.4.7 y Art. 7.4.8.

Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60%, y la ocupación final llegar hasta el 100%, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3m. a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50m.

D4) A efectos del cálculo del valor urbanístico de las parcelas calificadas como EQ, se tendrán en cuenta los parámetros de aprovechamiento de la ordenanza genérica.

D5) **Ámbito de aplicación:**

Para todas las subzonas de la ZONA 7, siempre y cuando los equipamientos sean de titularidad pública, tanto si están situados en Zonas de Actuación Directa (ZAD) como en Zonas de Actuación Diferida (ZAD*). El incremento, en su caso, de la edificabilidad genérica de zona no supondrá variación en el cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los ámbitos de gestión donde figure este parámetro, considerando el volumen de las dotaciones, sean o no de cesión obligatoria, como no computables.

Se excluye del ámbito de aplicación la subzona EQ/7.1, siempre que la edificabilidad correspondiente a la parcela a la que se asigne esta calificación se haya computado o se compute como aprovechamiento lucrativo.

E. Retranqueos.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a **alineaciones oficiales**: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
- Retranqueo a **linderos laterales**: Se establece en tres (3) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).
- Retranqueo al **lindero posterior** (o testero): Será igual o superior a cuatro (4) metros.

11.7.4. **Condiciones de uso.**

a) Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el CAP. 4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del CUADRO A, anexo a este capítulo.

b) Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del CUADRO A, se entenderán sustituidas por las siguientes:

b1) Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar) / EQ/7.3 (Asistencial) / EQ/7.4 (Institucional) / EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta.

b2) En las parcelas con calificación EQ/7.1 (Comercio y servicios) se considera compatible la aplicación de cualquiera de los usos citados en el apdo. b

b3) Las parcelas calificadas como "su" (servicios urbanos) serán compatibles con todas las subzonas definidas por el Art. 11.7.1. B)

11.7.5 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

- a) Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales a los que son aplicables la legislación sectorial específica, como los escolares, asistenciales y comerciales.
- b) **Se admiten** los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan y se aporten, previamente a la concesión de la licencia, las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario .
- c) Las superficies correspondientes a los usos vivideros a los que se refiere el apdo. b) anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se incluirán los espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes y cuartos de maquinaria o instalaciones.
- d) A efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende por usos vivideros, aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Los que deban desarrollarse en locales o estancias de cualquier uso público o privado, que impliquen la permanencia habitual de personas.
 - Los que signifiquen cualquier tipo de atención al público o concurrencia de personas.
 - Las estancias o locales vinculados a un puesto de trabajo. Se excepcionan para los casos anteriores, las dependencias auxiliares, aseos, cuartos de control de vigilancia, cuartos de mando de instalaciones, y otros espacios asimilables.
 - Las cocinas computarán cuando su superficie sea mayor de 25m².
- e) La excepción señalada en el apdo. b) será aplicable a todas las subzonas definidas en el art. 11.7.1.B)

11.7.6. Otras condiciones.

- A.** El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.
- B.** Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados Planos de Ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluya, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior a las presentes Normas que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.
- C.** Se exigirá, a efectos de la concesión de la licencia urbanística, el cumplimiento de los siguientes estándares en relación con el mínimo número de plazas de aparcamiento, pudiendo computar al tal efecto, además de las plazas situadas en sótano o semisótano de garaje, las situadas en superficie:
 - Para la subzona EQ/7.1 (Comercio y Servicios): 2 plazas / 100 m² construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1,5 plazas / 100 m².
 - Para el resto de subzonas, EQ/7.2, EQ/7.3, EQ/7.4, EQ/7.5: 1,5 plazas / 100 m² construidos computables o fracción, **pudiendo distribuir libremente las**

plazas mínimas resultantes en superficie (planta baja) o bajo rasante (sótano o semisótano).

- Se exceptúa el caso de que a la parcela se le asigne un uso docente con un edificio exclusivo destinado a uso escolar, donde con carácter excepcional se aplicará el estándar de 0,75 plazas/100 m². Dicha parcela podrá estar calificada como EQ/7.2 (uso pormenorizado propiamente docente) o con una calificación asimilable a cualquiera del resto de las subzonas EQ/7.3, EQ/7.4 y EQ/7.5, (compatibles con los usos de la subzona EQ/7.2 en aplicación del Art.11.7.4.b1), siempre y cuando se trate efectivamente de un edificio escolar.
- Los centros escolares existentes podrán destinar los espacios proyectados inicialmente como aparcamiento y que no resulten necesarios para cumplir el estándar anterior, a usos permitidos por la normativa urbanística vigente.

ART. 11.8. ZONA 8. SERVICIOS URBANOS. su.

11.8.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano o a áreas concretas del mismo.

11.8.2. Condiciones específicas.

A. Retranqueos: Para las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

B. Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.8.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento, cumpliendo en todo caso con las limitaciones expresadas en el CUADRO A del Anexo al presente capítulo y teniendo en cuenta el artículo 11.7.4.b.3.

11.8.4. Condiciones estéticas

El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad específicas de la instalación o servicio urbano que se implante, debe ser compatible con las condiciones estéticas y de protección derivadas de la presente Normativa y de la legislación urbanística general, pudiendo el Ayuntamiento exigir las reformas, adaptaciones o correcciones necesarias del Proyecto Técnico en orden a la adaptación al ambiente.

ART. 11.9. ZONA 9. ESPACIOS LIBRES. EL.

11.9.1. DEFINICIÓN Y SUBZONAS

A. Carácter y tipología.

Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población., **incluyendo las instalaciones deportivas, y en su caso recreativas, complementarias de las anteriores, propias de un concepto amplio, flexible y moderno del “parque urbano”**

B. Subzonas.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Parques EL / 9.1
- Jardines EL / 9.2

- Verde-Deportivo EL / 9.3
- Protección de vías EL / 9.4
- Anexo a viario EL / 9.5
- Jardines privados EL / 9.6

11.9.2. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.9.3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de volumen y posición.

A. Jardines privados. EL / 9.6. Serán de aplicación las condiciones iniciales de aprovechamiento previstas en el **Instrumento de desarrollo original** (Plan Parcial, **Estudio de Detalle**, **Proyecto de Compensación**, etc)¹, o bien las condiciones propias de un espacio catalogado, de acuerdo con lo determinado en el Art. 11.12 de este capítulo.

B. Parques y jardines. EL / 9.1 y 9.2.

B1) Se permiten en **estas zonas** de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras, o **permanentes de escasa entidad tales** como kioscos de bebidas o de prensa, **de información**, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de:

- 150 m²c para superficies iguales o superiores a 15.000 m²s
- 100 m²c para superficies iguales o superiores a 10.000 m²s
- 50 m²c para superficies iguales o superiores a 5.000 m²s
- 25 m²c para superficies inferiores a 5.000 m²s

Para el cómputo de las superficies de las zonas verdes se entenderán como aquellas superficies continuas con calificación homogénea (EL/9.1 o EL/9.2) delimitadas por las líneas de separación con zonas de ordenanzas diferentes y/o por viario público rodado, pudiendo sumarse unas y otras pero siempre manteniendo las proporciones anteriores quedando asignadas las construcciones a un determinado Espacio Libre en el correspondiente expediente.

B2) Se permiten así mismo instalaciones deportivas, siempre que se desarrollen al aire libre, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Para ambas subzonas (EL/9.1 y EL/9.2), cuando la superficie de la zona verde sea superior a 5.000m², podrán disponerse de instalaciones de usos deportivos en superficie, sin edificación, con un máximo del 20% de ocupación sobre la superficie total. Si la superficie resultara inferior dicho porcentaje se reducirá al 15 %.
2. En la subzona EL/9.1 podrán cubrirse con estructuras desmontables recintos al aire libre ya existentes destinados a uso deportivo, u otro uso dotacional público, de forma que la proyección resultante de las instalaciones no supere el 10% de la superficie total del Parque. Si también se disponen de otras instalaciones deportivas al aire libre, el conjunto de ambas no superará el 30% de la superficie considerada.
3. Para aquellos Parques o parcelas calificadas como EL/9.1, las instalaciones existentes, deportivas o de otro uso dotacional, que superen los porcentajes establecidos en los apdos. anteriores, no se considerarán en situación de fuera de ordenación.
4. En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.
5. Se permiten obras que aseguren el funcionamiento de acuerdo con la normativa sectorial aplicable de las instalaciones o infraestructuras

¹ Normalmente incluidos en un APD con carácter de zona

preexistentes (depósitos, centro de transformación, etc.). Computa la totalidad de la parcela como zona verde.

C. Verde-Deportivo. EL / 9.3. Las condiciones de edificación para la Categoría 1ª de uso correspondiente serán siguientes:

- Ocupación máxima **30%**
- Edificabilidad sobre Area de Movimiento o parcela neta si aquella no se señala **0,75 m2c/m2**
- Altura máxima en planta **2 plantas**
- Altura máxima de cornisa **7 m.**

La altura máxima podrá aumentarse en aquellas instalaciones (polideportivos, frontones, etc) que por sus propias características demanden alturas superiores en aplicación de las reglamentaciones específicas y quede suficientemente justificado en el proyecto.

En aquellas parcelas con calificación diferente a EL/9.3, pero con un uso compatible con el uso de Equipamiento - Deportivo según lo dispuesto en el Art. 4.7.2, prevalecerán los parámetros e la Ordenanza específica de Zona, como límite máximo de aprovechamiento en relación con las condiciones del presente Apdo.

D. Protección de vías. EL / 9.4. Solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público y aquellas otras asociadas funcionalmente al viario.

E. Anexo a viario. EL / 9.5. Solo se permitirá la instalación de señalizaciones de tráfico, mobiliario urbano y excepcionalmente pequeños kioscos o instalaciones de carácter más permanente, como casetas de control, etc. predominando en todo caso la plantación de arbolado compatible con aquellas.

F. El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros. Para las subzonas EL/9.4 y EL/9.5 no se aplica.

11.9.4. Condiciones de uso.

Las establecidas en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo, además del cumplimiento de las condiciones derivadas del Art. 6.6.3 de estas Normas Urbanísticas, o de las que pudieran establecerse por la aprobación de una Ordenanza específica de medio-ambiente en lo que pudiera afectar a los Espacios libres.

ART. 11.10. ZONA 10. APARCAMIENTO Y RED VIARIA

11.10.1. Definición y subzonas.

A. Coincide con el contenido del uso pormenorizado del mismo nombre, definido en el Art. 4.8 de estas Normas Urbanísticas.

B. En función de dicho Artículo se diferencian las siguientes subzonas:

Peatonal	10.1
Coexistencia	10.2
Rodado	10.3

11.10.2. Condiciones específicas.

A. Carecen de edificabilidad propiamente dicha.

B. Toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal para las tras subzonas.

Mobiliario urbano para todas las subzonas de acuerdo con sus necesidades funcionales,

Se admitirán para las subzonas 10.1 y 10.2, terrazas cerradas y/o cubiertas de carácter provisional cuyas condiciones de instalación deberán ser desarrolladas por una Ordenanza municipal específica.

Cabinas telefónicas, kioscos para la venta de prensa, o pequeños puestos de bebidas (helados, refrescos, etc) con una superficie máxima construida de 9

m2. y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto, para las subzonas 10.1 y 10.2

- C. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

11.10.3. Criterios de movilidad sostenible:

- A. Para el diseño de las subzonas anteriormente definidas, tanto en los proyectos de urbanización municipales como de particulares, se tendrán en cuenta los criterios de movilidad sostenible derivados del PMUS/2011 municipal, así como aquellas otras directrices o normas emanadas de Planes aprobados por el Ayuntamiento en desarrollo de aquél.
- B. Dichos criterios de movilidad sostenible también habrán de tenerse en cuenta para la redacción, elaboración y aprobación de los Instrumentos de planeamiento de iniciativa pública o privada: Planes Parciales, Planes Parciales de Reforma Interior, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc, así como para los Proyectos de Urbanización asociados a dichos instrumentos.
- C. En cualquier caso, deberá cumplirse la legislación aplicable en materia de movilidad y accesibilidad.

ART. 11.11. ZONA 11. ZONA FERROVIARIA. F

A. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

1. Régimen legal específico

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por Real Decreto 121/1990 de 28 de septiembre (BOE 8/X/90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

2. Definición

La correspondiente al Art. 4.11.1 de esta Normativa Urbanística.

3. Condiciones generales de uso

Las expresadas en el Art. 4.11.2. de esta Normativa Urbanística

4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias

- a) En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
- b) Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m²s, con una ocupación máxima en planta del 50%.
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario

- a) Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)
- b) Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

7. Aparcamiento

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

8. Condiciones de desarrollo

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

9. Licencias de obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril

- a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en [la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario](#), y en el [Reglamento RD 2387/2004](#), distinguiendo a estos efectos entre las zonas de **dominio público, protección y límite de la edificación**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación. El M^o de Fomento podrá no obstante determinar distancias inferiores para dichas zonas en función de las características técnicas de la línea ferroviaria y de la clase de suelo por la que discurra.

Zona de dominio público: franja de terreno de **8 metros** medida en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a **70 metros** de las aristas exteriores de la explanación.

Línea límite de edificación: se sitúa con carácter general, a **50 metros**, de la arista exterior a la plataforma medidos horizontalmente.

En las líneas ferroviarias que discurran por zonas urbanas el M^o de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior siempre que lo permita el planeamiento urbanístico.

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano consolidado, o equivalente al mismo según legislación supramunicipal vigente, las distancias anteriores serán de **5 metros para la zona de dominio público, y de 8 metros para la zona de protección**. Dichas distancias podrán ser reducidas por el M^o de Fomento siempre que se acredite la necesidad de reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril **sin que en ningún caso la zona de dominio público pueda ser inferior a 2 metros**.

- b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras e instalaciones necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril con aquellas zonas.

La zona de protección: En esta zona, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización en cualquier caso del administrador de infraestructuras ferroviarias. En las construcciones o instalaciones ya existentes podrán realizarse exclusivamente, obras de reparación y mejora que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento del valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

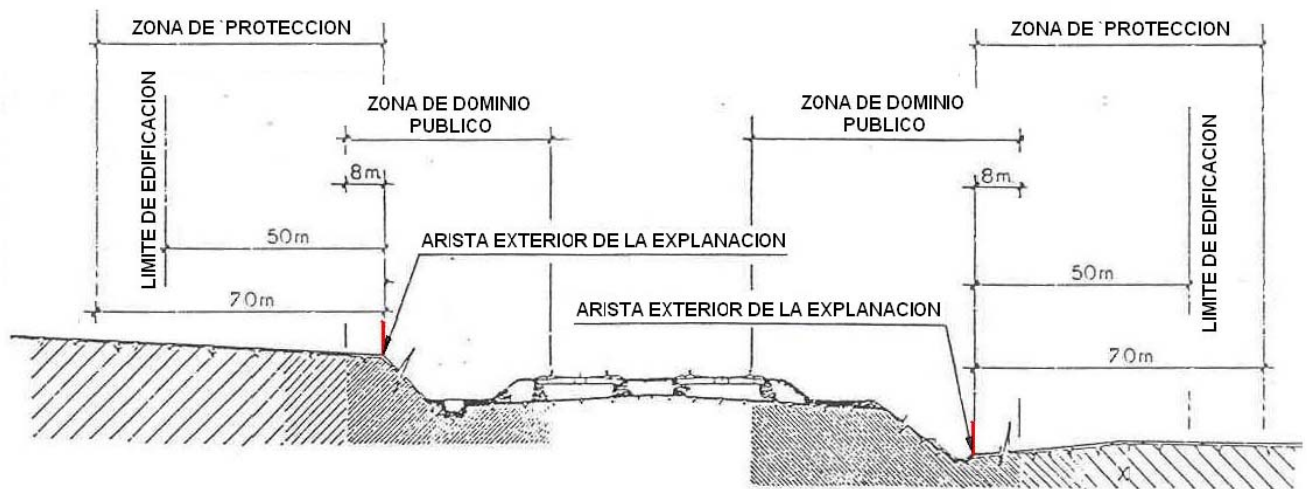
Línea límite de la edificación: Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Podrán autorizarse igualmente instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir dicha línea límite de edificación.

c) Otras condiciones:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en el Reglamento RD 2387/2004, en la Ley 15/2009 de 11 de noviembre del contrato de transporte terrestre de mercancías, en la normativa concurrente, y legislación que esté en vigor en materia del sistema general ferroviario.

B. GRÁFICO: ZONAS DE LIMITACIÓN /

ZONAS DE LIMITACION AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO 2387 DE 30 DE DICIEMBRE /



NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 M. PARA LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, 8 MTS PARA LA ZONA DE PROTECCION Y 50 MTS. PARA LA LÍNEA LIMITE DE EDIFICACION

EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARÁ COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

ART. 11.12.

ZONA 12. ORDENANZA ESPECIAL DE ESPACIO/EDIFICIO CATALOGADO. EC.

11.12.1. Definición

Corresponde a dos grados en correspondencia con el uso pormenorizado definido en el CAP.4.

GRADO 1º. Area de Interés Ambiental (AIA)

GRADO 2º. Las edificaciones catalogadas que puedan incluir conjunta o separadamente espacios libres anexos también catalogados.
(EC /12)

GRADO 3º. Masa arbórea o elemento individual vegetal protegido (EL)

11.12.2. Condiciones de parcelación

La existente, pudiéndose segregar cuando la parcela que corresponde a la edificabilidad existente en la zona (m2c. existentes/edificabilidad m2/m2 de zona) no se hubiese agotado, y el resto supere o iguale la parcela mínima de la zona.

11.12.3. Condiciones de volumen

A. Condición general

Con carácter complementario se deben cumplir las condiciones derivadas del Art. 7.4 de esta Normativa sobre Protección del Patrimonio Edificado.

B. Alineaciones y rasantes

- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, la alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.

- En obras de nueva planta, la alineación exterior será la establecida en el planeamiento.

- Se conservarán los pórticos en aquellas zonas donde hoy existen.

C. Retranqueos

Los señalados en planos.

En la edificación aislada, cualquier nueva construcción que no forme parte de la existente deberá separarse un mínimo de 10 m.

D. Edificabilidad

En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, la edificabilidad será la correspondiente al volumen existente

En casos de ampliación o alteración del sólido capaz, la edificabilidad será la de la Zona de Ordenanza donde se ubique el inmueble.

E. Altura a cornisa

GRADO 1º. Será la media de los edificios existentes en el tramo de calle donde el edificio esté enclavado, no superando en ningún caso las III alturas.

GRADO 2º. La existente en la edificación.

11.12.4. Condiciones de uso

A. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 4.12.2 de esta Normativa y las expresadas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

B. En todos los casos, se deberá cumplir la condición de 1,5 plazas de aparcamiento cada 100 m2c o fracción, a salvo de la excepción contemplada en el Art.11.7.6.C) para el uso escolar

11.12.5. Condiciones de diseño en los edificios de nueva planta dentro de las Áreas de Interés Ambiental.

A. Condición general. Con carácter general deberán cumplir las determinaciones contenidas en el FICHERO 5 del Anexo a estas Ordenanzas: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN, vinculadas de forma

inseparable a las determinaciones de aquellas.

B. Niveles de cornisa. Con independencia del número de plantas del edificio y de la altura de estas, se tenderá a igualar niveles de cornisa con los edificios colindantes de carácter ambiental.

C. Niveles de forjados. Se tenderá a igualar los niveles de forjado con los edificios colindantes, o del mismo alzado de la manzana, que estén incluidos en el ámbito de protección ambientales.

D. Predominancias de la edificación. Se seguirán fundamentalmente las predominancias o invariantes deducidas en cada área, si bien éstas podrán modificarse si se demuestra su conveniencia en el "estudio del tramo de calle".

Sin embargo y con carácter general se han de tener en cuenta los siguientes puntos:

D.1. Composición de fachadas. Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como horizontal, dentro de un diseño en el que no esté excluido el presente momento arquitectónico.

D.2. Composición de huecos. Los huecos tendrán proporción vertical, con predominio del macizo sobre el vano, y en general, serán balcones con cerrajería volada. El hueco de acceso se destacará del resto de la planta baja.

Las dimensiones de los huecos, su proporción y el diseño de cerrajerías y elementos decorativos se justificará en función de los edificios de interés ambiental en el entorno.

D.3. Cubiertas. No se permiten cubiertas horizontales. Solamente se admiten terrazas que no sean aparentes desde el exterior del edificio o integradas en la cubierta, cumpliendo en todo caso las condiciones particulares de zona.

El empleo de aleros es obligatorio.

Las chimeneas se tratarán coherentemente con el resto del edificio, mimetizándolas con las cubiertas.

D.4. Materiales.

Fachadas. Las limitaciones estarán condicionadas por color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

En el color y textura de los materiales, se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados, evitando rupturas perturbadoras.

No se rechazará, bajo las condiciones anteriores, ningún tipo de material, estimándose que dependerá, en todo caso, del adecuado diseño del edificio, dentro de la intencionalidad de inclusión, sin fracturas, en el entorno.

En determinados casos, en que un elevado porcentaje de los edificios de un alzado de una manzana hayan sido clasificados dentro del catálogo, se recomienda una interpretación de estos en el diseño de la nueva fachada.

Fachadas secundarias. Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Medianerías. Aún cuando se prevea que con el tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas, en cuanto a materiales y colores.

Carpintería. En general, las carpinterías exteriores serán de madera pintada o aluminio lacado. Se recomienda el uso de contraventanas para el oscurecimiento, y se desaconseja el de persianas de guillotina.

Cerrajerías. Los balcones tendrán balaustres verticales. Color predominante: verde inglés.

E. Otros elementos

- **Elementos complementarios sobre cubierta.** Se tratarán en materiales

coherentes con los generales del edificio.

- **Publicidad.** No se permitirán carteles publicitarios que perturben ambientes monumentales.

- **Comercios en planta baja.** En las intervenciones de restauración de los edificios incluidos en el Catálogo se tenderá a la recuperación de la composición original de huecos.

Los rótulos y elementos publicitarios se diseñarán de forma que no perturben el carácter arquitectónico del edificio, ni el ambiente de la calle.

- **Garajes.** Se situará su cerramiento en la alineación de fachada, dejándose su plataforma de estacionamiento en el interior.

11.12.6. Documentación complementaria

A. Las solicitudes de licencia para obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, contendrán documentación detallada sobre los siguientes extremos.

- Descripción fotográfica del edificio y sus elementos más característicos, en formato mínimo de fotografía 18x24.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos donde se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requiere reparación.

B. Los edificios donde se pretenda su sustitución deberán organizarse, adecuando y utilizando los materiales originarios, debiendo incorporarse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpinterías, cerrajerías, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, y manteniendo la composición de fachada en cuanto a líneas de forjados y altura, haciendo un inventario previo con planos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

C. En el caso de obra nueva, será necesario aportar la siguiente documentación.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta en relación al entorno donde se encuentra enclavado el edificio.
- Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

D. La aplicación de las condiciones de altura y condiciones estéticas, y en general la petición de licencia para una nueva construcción, habrá de venir complementada con el denominado "Estudio del tramo de calle", en él se dibujará el nuevo edificio conjuntamente con los restantes colindantes. Se demostrará la aplicación de las condiciones del Plan o las modificaciones que se proponen justificadamente. Debe ser ésta una herramienta más a desarrollar:

- Por los Arquitectos en cuanto al diseño de integración en la ciudad y
- Por el Ayuntamiento, para el conocimiento previo de la inclusión de nuevos elementos en la trama urbana.