

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

72

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante anuncio de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de mayo de 2016, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 1/2013, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelotones, promovida por el Ayuntamiento y relativa a la flexibilización de las condiciones particulares de los usos del capítulo 4 y se modifican los capítulos 5 y 11.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013, REFERIDA A LA FLEXIBILIZACIÓN DE USOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS/97 VIGENTES

Memoria justificativa

PREÁMBULO

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 coherencia 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 esta 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 de 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 artículo 2.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que supone entre otras, la 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 artículo 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, de 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 Real Decreto Legislativo 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 de 15 de septiembre de 1998 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 13 de noviembre de 1998)/Correcciones: “Determinaciones sobre ordenanza EQ: Equipamiento y situaciones”.
- Resolución de 15 de julio de 1999 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 27 de septiembre de 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.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de abril de 2004 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de mayo de 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.
- Resolución de 19 de diciembre de 2005 (suplemento al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de abril de 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 artículos 11.7.4 y 11.7.5.
- Resolución de 1 de septiembre de 2010 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de octubre de 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 artículos 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.

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 Torreldones, como en el resto de las poblaciones de su entorno, está padeciendo una sangría incesante de cierres de negocios.

Criterios técnicos y contenido de la Modificación

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.
- e) Modificar esencialmente la normativa del capítulo 4, modificando a su vez lo que resulte necesario del capítulo 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 capítulo 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 artículo 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 períodos 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 capítulo 7 de las Normas Subsidiarias, a salvo de algunas precisiones y cautelas introducidas en el capítulo 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 su-

pongan un nuevo modelo territorial, o cambios fundamentales de la ordenación urbanística, que justifican 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:

Capítulo 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 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 “Área de Interés Ambiental” en coherencia con las categorías que aparecen en el artículo 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 1.^a, porque no tiene sentido extenderla a la categoría 2.^a 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 artículo 11.4.3 (nuevo apartado 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 apartado a) precisando que en su ámbito también (lógicamente) se incluyen edificios.
- Se añade un nuevo apartado 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 Real Decreto Legislativo 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 apartado b), derivando las actividades permitidas y su ejercicio, la ejecución de obras y el régimen sancionador a la legislación vigente.
- El actual apartado b) pasa a denominarse apartado c) añadiéndose tres nuevas situaciones (2.^a, 3.^a y 4.^a), 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 2.^a: 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 2.^a. Se añaden tres nuevas situaciones en coherencia con lo establecido para el uso comercial (2.^a, 3.^a, y 4.^a) en planta baja, en planta baja y primera, en planta sótano/semisótano.
 - 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 1.^a, alojamientos turísticos en cualquier modalidad que admita la Consejería competente de la Comunidad de Madrid, 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” (categoría 3.^a) y (casas de) turismo rural (categoría 4.^a).
 - Apdo. c) Se añaden dos nuevas situaciones: en plantas de edificio residencial multifamiliar (2.^a)/en plantas de edificio residencial multifamiliar (3.^a).
 - 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 2.^a: en edificios con usos diferentes al de vivienda. Se añaden dos nuevas situaciones: en planta baja y primera (3.^a)/en sótano/semisótano (4.^a).
 - 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 (3.^a), 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 artículo 4.3.2, respecto de las condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
 - Art. 4.4.7.a) Ídem 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 apartados. 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 2.^a: en edificios con usos diferentes al de vivienda. Se añade una nueva situación (4.^a): en espacios libres públicos. Se desdobra la situación 1.^a en dos, dependiendo de si el uso residencial es multifamiliar (1.^a) o unifamiliar (2.^a).
 - Art. 4.5.2.a) y b) Se amplía la definición de uso sanitario y se modifica el contenido de las categorías 2.^a (clínicas) y 3.^a (consultorios) vigentes, a la vista de las definiciones del anexo II del Real Decreto 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 (3.^a) 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 1.^a y 2.^a, ya que la categoría 3.^a puede admitir posibilidades más abiertas en relación con el término “Otros”.
 - Apdo. b) Para la categoría 2.^a (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 3.^a: en edificios con usos diferentes al de vivienda. En la situación 1.^a, se sustituye el término independiente por exclusivo, siendo esta 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 (3.^a): en espacios libres públicos. En la situación 2.^a, 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 artículo 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 1.^a, se sustituye el término independiente por exclusivo. Se añaden dos nuevas situaciones: en edificios con uso diferente a vivienda (2.^a) en espacios libres públicos (3.^a).
- 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 1.^a y 2.^a (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 este último pueda caber en los talleres de reparación de vehículos. Se añade una nueva categoría: Estaciones de Servicio (5.^a) corrigiendo un vacío legal en la normativa hasta ahora vigente.
- Apdo. c) Situaciones: la situación 1.^a 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 (4.^a) 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 capítulo 4, se desarrollan en suelo urbano, introduciendo una nueva situación: en sectores urbanizables (5.^a).
- Art. 4.6.2. Se añade un nuevo apartado 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 1.^a (Parque) y categoría 2.^a (Jardines). Para la categoría 5.^a, 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 1.^a, sustituyendo el concepto de salas cubiertas, por pabellones cubiertos.
- Apdo. c) Se añade dos nuevas situaciones: en espacios libres de parcela de uso residencial (2.^a)/en espacios libres de parcela con uso diferente a vivienda (3.^a).
- Art. 4.8.1.b) Para el uso de “Garaje-aparcamiento” se hace una precisión para las categorías 1.^a y 2.^a, añadiendo el término “Garaje” y para la categoría 3.^a, añadiendo “diferentes a vivienda”. Se añade una nueva categoría (4.^a): parking de uso público/privado.
- Apdo. c) Se precisa la definición de la situación 4.^a: en viario o espacio libre público en superficie. Se añade una nueva situación (5.^a): en viario o espacio libre público en el subsuelo.
- 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 (5.^a) del artículo 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 (1.^a)/la red arterial (2.^a) la red general (3.^a) y la red local (4.^a).
- Apdo. c) Se añade una nueva situación (5.^a): zonas exclusivas de aparcamiento.
- Art. 4.9.b) Para el uso de servicios urbanos, se concreta algún tipo de instalación más para la categoría 2.^a (residuos urbanos, centros de transformación). Se sustituye el contenido de la actual situación 3.^a (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 (3.^a)/de vivienda unifamiliar (4.^a)/en viario o espacios libres públicos (5.^a)/en edificaciones con uso diferente a vivienda (6.^a).
- 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 artículo 4.7 (Espacios Libres y Deportivos), artículo 4.8 (Garaje y Aparcamiento) y artículo 4.9 (servicios urbanos).
- Apdos. c) y d) Se añaden dos nuevos apartados en correspondencia con el texto aprobado como Normas de Interpretación por la Junta de Gobierno (acuerdo de 7 de septiembre de 2004), respecto la aplicación de las condiciones generales del uso catalogado. Aunque la norma del apartado 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 Comunidad de Madrid, con independencia de los bienes incluidos en el catálogo vinculado al planeamiento. Para los usos que se desarrollan en suelo urbano se debe tener en cuenta un nuevo anexo al capítulo 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 públicos. Se añade un nuevo artículo para garantizar la aplicación de la Ley de Aguas, Plan Hidrológico Nacional y legislación concordante.

Capítulo 5. Condiciones generales de edificación:

- 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 vivideros en sótano para usos residenciales.

Capítulo 11

Zonas de ordenanzas en suelo urbano

- Art. 11.02.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 de noviembre de 1999, a la subzona RU3. Por otra parte se incrementan ligeramente los límites de superficie para el uso comercial (artículos de 1.ª 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 artículo 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.
- Art. 11.4.3.E) Para la Zona 5/Conjunto con proyecto, se añade un nuevo apartado, 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 artículo 4.3.1.c), penalizando además esta solución al computar al 100 por 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 de noviembre de 1999. Se incrementan ligeramente los límites de superficie para el uso comercial (artículos de 1.ª necesidad) de forma gradual para las diferentes subzonas, equivalente aproximadamente a un 30 por 100 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 por 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 por 100 para el caso particular de edificios catalogados, inferior al 50 por 100 o al 30 por 100 establecidos según qué 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 artículo 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 artículo 5.5.2.A4) con la diferencia que en este caso, como excepción a la regla general, se penaliza la edificación en semisótano considerando su superficie computable, manteniendo a dichos efectos la redacción del actual apartado 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 por 100, 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 apartados la regulación de usos vigente:
 - Apdo. B1) Se modifica la redacción relativa a la admisión de edificaciones provisionales o permanentes de escasa entidad en subzonas 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, etcétera).

- 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 por 100/para una superficie inferior, un 15 por 100/(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 por 100, y un límite del 30 por 100 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 artículo 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 y 10.3 de la Zona 10 (Aparcamiento y red viaria) respecto de los usos/instalaciones permitidas: mobiliario urbano, kioscos, puestos de bebidas, etcétera, 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 apartado 11, relativo a otras condiciones de las ordenaciones colindantes, haciendo una remisión general en un nuevo apartado c) a la legislación sectorial aplicable.
- Apdo. B) Se modifica el gráfico en coherencia con las nuevas disposiciones legales.
- Art. 11.12.3.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 apartado 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 artículo 11.7.6.c) para el uso escolar.

Cuadro A. Compatibilidad de ordenanzas particulares (capítulo 11) con las diversas categorías de uso pormenorizados (capítulo 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 (capítulo 4) y texto modificado de la normativa contenida en los capítulo 5 y capítulo 11.

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 artículo 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 apli-

- cación 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 límites derivados de la Ley 9/2001

(Modificada por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas en los artículos 68 y 69).

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

- Cumplimiento del artículo 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 6.^a Aprobación provisional, aprobada por resolución del 29 de mayo de 2003 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 29 de septiembre de 2011). Por lo tanto, el ámbito virtual de la Modificación sería de 1.029,44 hectáreas, lo que supone un 47,55 por 100, respecto del ámbito del Plan (NNSS/97), que debe identificarse, en una interpretación pacífica, con el término municipal (2.165 hectáreas). En consecuencia, según el criterio de los servicios jurídicos de la DGU, al superar el 10 por 100, resulta preceptiva la tramitación de la presente modificación como un Avance, como paso previo a la formulación del documento de aprobación inicial.
- Cumplimiento del artículo 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 artículo 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 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.
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 capítulo 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 capítulo 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 capítulo 4, capítulo 5 y capítulo 11.

Normativa modificada

Capítulo 4

Condiciones particulares de los usos

Art. 4.1. *Regulación 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 por 100 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, estos 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 estos genéricos (normativa urbanística de las Normas Subsidiarias) 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 artículos 4.3 y siguientes.
- 4.2.5. Usos globales: los usos globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:
- 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.
 - Residencial preferente. RP. De carácter más terciario pero manteniendo porcentajes importantes de uso residencial y presencia de industria no molesta.
 - Equipamiento comunitario. EQ. El uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos, dotaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etcétera.
 - Espacios libres. EL. El caracterizado por la escasez o ausencia de edificabilidad y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, anexo a viario, etcétera.
 - Industrial. I. Mediana o pequeña industria, empresa familiar, etcétera, como uso predominante.
 - Terciario. T. Áreas de servicios, recreativas y de ocio, con presencia de usos residenciales y complementarios.
 - Especial. E. Aquel que solamente puede acoger actividades señaladas como especiales en las presentes Normas Subsidiarias.
 - Ferrovial. F. Coincide con el uso pormenorizado definido en el artículo 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:
- 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.
 - 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.
 - Área 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 1.^a: 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:
 - 1.^a Aislada. RUA.
 - 2.^a Pareada. RU.
 - 3.^a En fila o agrupada. RU.
 - Categoría 2.^a: Vivienda multifamiliar cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes, siendo posible las siguientes situaciones:
 - 1.^a En manzana cerrada. CA.
 - 2.^a En bloque abierto. RM.
 - 3.^a Con tipología de vivienda agrupada pero con división horizontal propia de vivienda colectiva. RA.
- c) Es condición común para la categoría 1.^a, la localización del uso de vivienda en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas 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 artículo 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, etcétera) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etcétera).
- 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 138/1998, 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 compra-venta al por menor o permuta de mercancías, incluyendo también servicios prestados a la población que no sean destinados a la compra-venta 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, etcétera).
 - 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:
 - 1.^a En planta baja.
 - 2.^a En planta baja y primera.
 - 3.^a En planta sótano/semisótano.
 - 4.^a 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 1.^a: Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.
 - Categoría 2.^a: Oficinas privadas.

- c) Situaciones. Se establecen las siguientes:
- 1.^a Anexo a la vivienda.
 - 2.^a En planta baja.
 - 3.^a En planta baja y primera.
 - 4.^a 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, etcétera. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos, con todos sus servicios.
- b) Categorías:
- Categoría 1.^a: Alojamiento turístico, en cualquier modalidad admitida oficialmente por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid.
 - Categoría 2.^a: Residencia colectiva.
 - Categoría 3.^a: Establecimiento asimilable al “bed & breakfast”.
 - Categoría 4.^a: alojamiento englobado en la denominación genérica de Turismo Rural.
- c) Situaciones. Se establecen las siguientes:
- 1.^a En edificios exclusivos.
 - 2.^a En plantas de edificio residencial multifamiliar.
 - 3.^a 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, etcétera.
- b) Situaciones.
- 1.^a En planta baja.
 - 2.^a En edificios exclusivos.
 - 3.^a En planta baja y primera.
 - 4.^a 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, etcétera.
- b) Situaciones:
- 1.^a En edificios con usos distintos al de vivienda.
 - 2.^a En edificios exclusivos.
 - 3.^a 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, etcétera, 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, etcétera; a centros sociales como Casa de Cultura y Aulas, Centros Culturales y Bibliotecas. Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.
- b) Situaciones:
 - 1.^a En edificios de vivienda residencial multifamiliar.
 - 2.^a En edificios de vivienda residencial unifamiliar.
 - 3.^a En edificios exclusivos.
 - 4.^a 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, etcétera, destinados al reconocimiento médico, con asistencia continuada o tratamiento accidental o periódico de enfermos.
- b) Categorías:
 - Categoría 1.^a: Clínicas veterinarias.
 - Categoría 2.^a: Clínicas que supongan el internamiento del paciente, asimilables a Hospitales de todo tipo destinados a asistencia especializada.
 - Categoría 3.^a: Consultorios asimilables a clínicas que no supongan internamiento (clínicas dentales, centros polivalentes, etcétera) en los que se prestan servicios de prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación.
- c) Situaciones:
 - 1.^a Planta baja.
 - 2.^a En edificios con usos diferentes a vivienda.
 - 3.^a 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 1.^a y 2.^a.

- b) Categorías:
- Categoría 1.^a: Guarderías.
 - Categoría 2.^a: Medicina geriátrica, Residencia de ancianos (edificio independiente, Senior Cohousing, etcétera) y otros de carácter residencial (drogodependencia, disminuidos físicos, etcétera).
 - Categoría 3.^a: Hogares y otros.

- c) Situaciones:
- 1.^a En edificios exclusivos.
 - 2.^a 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, etcétera. Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.
- b) Situaciones:
- 1.^a En locales o edificios de otro uso distinto al de vivienda.
 - 2.^a En edificios exclusivos.
 - 3.^a En espacios libres públicos.

4.5.5. Otros:

- a) Definición: se incluye genéricamente en esta denominación aquellos usos de carácter colectivo no incluibles 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:
- 1.^a En edificios exclusivos.
 - 2.^a En edificios con uso diferente a vivienda.
 - 3.^a 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 1.^a: 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 2.^a: Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m² de superficie.
 - Categoría 3.^a: Industria incompatible con la vivienda.
 - Categoría 4.^a: Almacén industrial.
 - Categoría 5.^a: Estaciones de Servicio.
- c) Situaciones:
- 1.^a En planta baja de edificios de viviendas.
 - 2.^a Anexos a vivienda unifamiliar.
 - 3.^a En naves o edificios independientes.
 - 4.^a En manzanas situadas en un polígono industrial en suelo urbano.
 - 5.^a 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 2414/1961, 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 1.^a.
- D. Las instalaciones estarán sometidas en todo caso a la legislación vigente en la 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 1.^a: 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 2.^a: Jardines. Áreas 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, etcétera) o en espacios intersticiales de los núcleos urbanos con un radio de influencia local.
 - Categoría 3.^a: 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 4.^a: Anexo a viario. Constituido por bandas laterales anexas a la sección tipo del viario: bulevares, glorietas, isletas ajardinadas, etcétera.
Pueden incluir aparcamientos, o integrarse en zonas ajardinadas (categoría 2.^a), 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 5.^a: 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.
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 3.^a, del uso definido en el artículo 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 1.^a: En pabellones cubiertos.
 - Categoría 2.^a: Al aire libre, compatible con la categoría 1.^a del apartado 4.7.1.
- c) Situaciones:
- 1.^a En edificios exclusivos.
 - 2.^a En espacios libres de parcela de uso residencial.
 - 3.^a 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 × 4,50 m con acceso libre suficiente.

- b) Categorías:
- Categoría 1.^a: Garaje en vivienda unifamiliar.
 - Categoría 2.^a: Garaje en vivienda multifamiliar.
 - Categoría 3.^a: Otros usos diferentes a vivienda.
 - Categoría 4.^a: Parking de uso público/privado.

- c) Situaciones:
- 1.^a Sótano o semisótano.
 - 2.^a Planta baja.
 - 3.^a En parcela.
 - 4.^a En viario o espacio libre público en superficie.
 - 5.^a 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 artículo 4 de la Ley 13/1991, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Categoría 1.^a: 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 Comunidad de Madrid y

el Área Metropolitana, asegurando también las conexiones de primer orden con los territorios limítrofes.

- Categoría 2.^a: Viario de la red arterial de carácter comarcal, complementario de las funciones de la red supramunicipal, que sirve de soporte a la circulación intermunicipal (carretera de conexión con Hoyo de Manzanares/carretera de conexión con Galapagar).
- Categoría 3.^a: 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 (avenida de Valladolid, avenida de la Dehesa, carretera de Torreloz, etcétera).
- Categoría 4.^a: 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:

- 1.^a Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- 2.^a 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.
- 3.^a Rodado mixto en el que se compatibilizan, el tránsito de vehículos a motor con circulación en bicicleta y peatonal, tipo vía-parque.
- 4.^a Rodado, uso predominante para vehículos con circulación peatonal por aceras.
- 5.^a 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 1.^a: de comunicaciones radio-telefónicas, digital o por cable.
 - Categoría 2.^a: de abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas (residuos, centros de transformación, etcétera).
 - Categoría 3.^a: vinculadas al uso peatonal y ciclista y en general a las infraestructuras que puedan derivarse de la ejecución de medidas derivadas del PMUS.
 - Categoría 4.^a: vinculada al uso del transporte público y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire.
- c) Situaciones:
 - 1.^a En parcelas exclusivas.
 - 2.^a Compatible con el uso de espacio libre definido en el artículo 4.7.
 - 3.^a En parcelas y edificios de vivienda multifamiliar.
 - 4.^a En parcelas y edificios de vivienda unifamiliar.
 - 5.^a En viario o espacios libres públicos.
 - 6.^a 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 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, 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 1.^a: Área de interés ambiental.
 - Categoría 2.^a: Edificio catalogado arquitectónico.
 - Categoría 3.^a: 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 artículos 4.3, artículo 4.4 y artículo 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 li-

cencia de ampliación de dicho edificio, aun 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 artículo 7.4.7 y artículo 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 ámbito del suelo urbano del término municipal de Torreldones, 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 públicos.*—En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas/Real Decreto Legislativo 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 4.º 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 con-

tar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 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 quinientos 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 artículo 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.

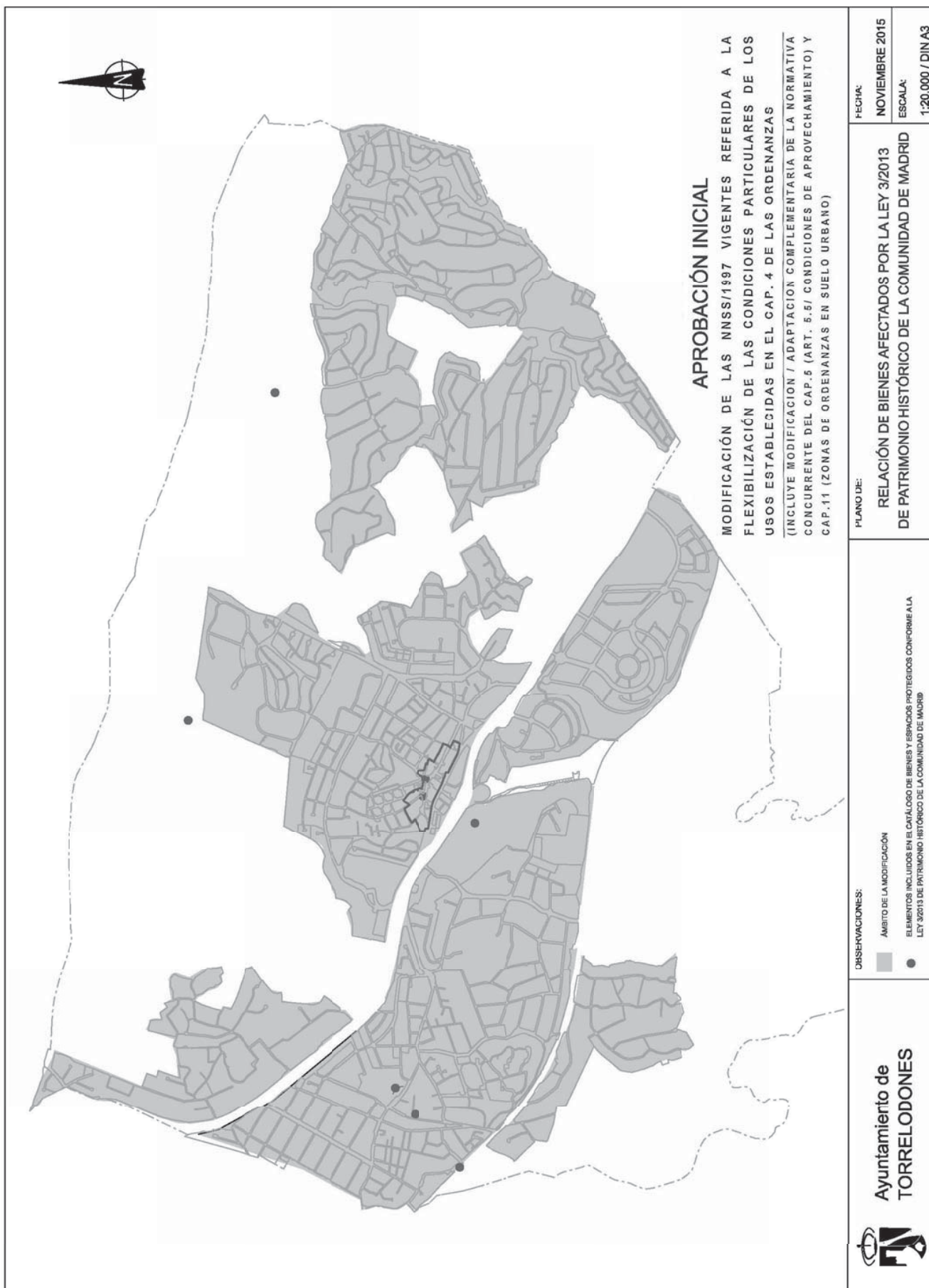
Asimismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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 (“Boletín Oficial del Estado” número 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 artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (“Boletín Oficial del Estado” de 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.



FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE
TORRELODONES



Nombre

CASCO HISTORICO DE
TORRELODONES

Nº Catalogo

Municipio

Torrelorones (Madrid)

Nº Cat. Urbanístico
Municipal:Nº Cat. Geográfico Pat.
Histórico:

CM / 0152 / 004

Denominación:

Casco Histórico de
TorreloronesTermino Municipal:
Torrelorones

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 Ctra. 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 "lodones" 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 Lemaury, y el Palacio de D. Gabriel Enríquez de la Orden, hoy Patrimonio estatal situado en Los Peñascales, junto al Embalse del mismo nombre.

FICHA DEL CASCO HISTÓRICO DE TORRELODONES

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 panos 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, Torreledones 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 EL/9.2.

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:**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.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Refugio Pradogrande

Torrelodeón (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal:

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

CM / 0152 /006

Denominación:

Refugio Pradogrande

Termino Municipal: Torrelodeón

CARACTERÍSTICAS**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.

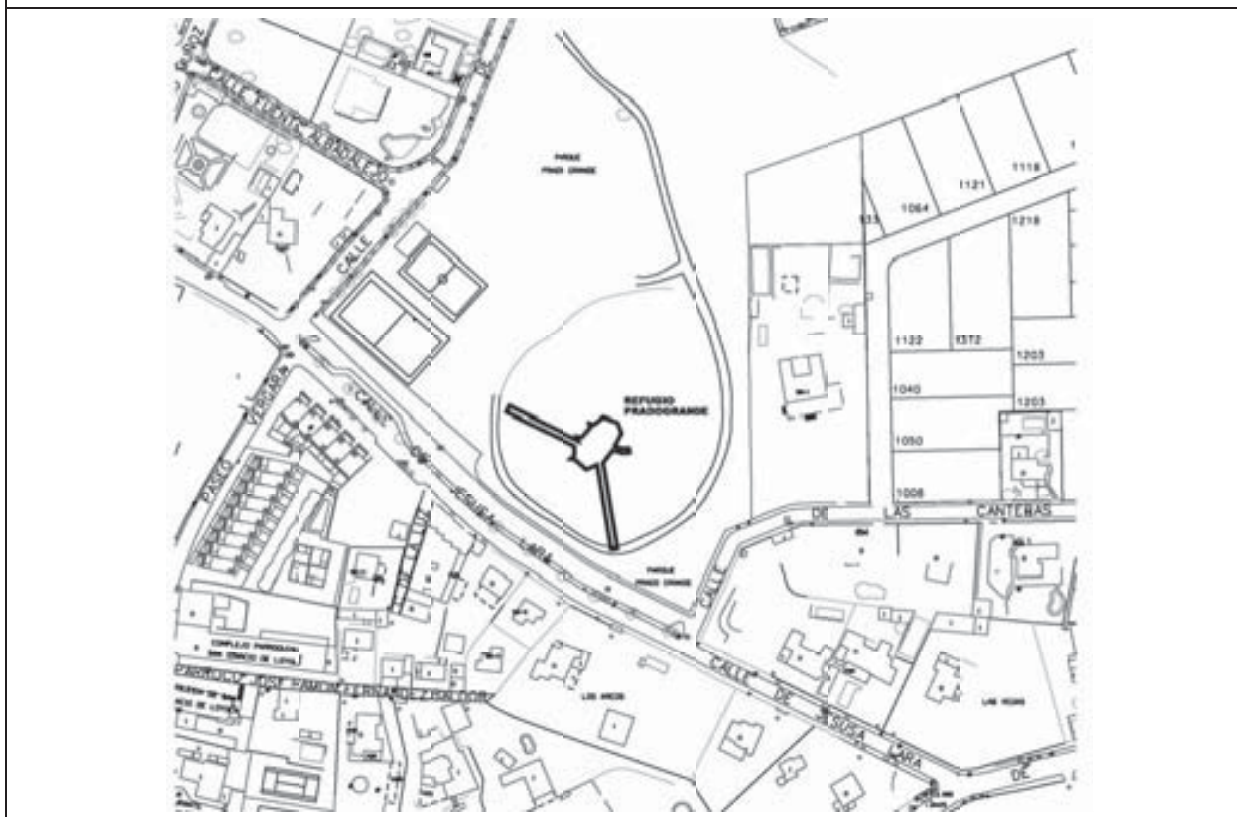
La loma es conocida históricamente como "la colina" que sirvió como punto estratégico para el emplazamiento de varias ametralladoras en lo alto del montículo, cuestión esta que los cronistas locales y estudiosos de la Guerra Civil destacan como incongruente por situarse en un mismo punto la posición 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

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.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.

64

Torrelorones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 64

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:

Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.

Termino Municipal: Torrelorones

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

Descripción del Bien:

La Iglesia Parroquial de la Asunción se encuentra situada en la plaza de Epifanía Velasco, en el extremo oeste del casco, abriéndose su entrada principal a una pequeña placita rehabilitada hace poco tiempo.
Su origen puede situarse hacia finales del siglo XVI o principios del XVII, aunque en el edificio que nos ocupa podemos contemplar el

resultado de numerosas reformas posteriores.

Se trata de una construcción de una sola nave y planta basilical, con capilla mayor poligonal en la cabecera y torre a los pies. Su acceso principal se produce por el lado de la epístola, mediante una puerta de medio punto adovelada, vinculada con la arquitectura civil del periodo gótico e inicio del renacimiento. Recorre esta fachada un pórtico sustentado mediante dos columnas asentadas sobre un basamento y rematadas con una zapata de madera dispuestas sobre los capiteles, sobre las que, a su vez, apoya la cornisa también de madera; unos canchillos del mismo material sirven de apoyo a la cubierta de teja curva a una sola agua. En esta fachada, junto a la cabecera se adosa un cuerpo de planta sensiblemente rectangular, cubierto a tres aguas que hace el oficio de sacristía.

Su fábrica es de mampostería concertada, en la actualidad vista, y su cubierta, a dos aguas en la nave y a tres en la capilla mayor, es de teja curva.

Exteriormente se presenta exenta de decoración, ya que el único ornato que ostenta el edificio es una cornisa completamente lisa que la recorre en todo su perímetro.

Su cabecera aparece perforada por ventanales cerrados con vidrieras modernas de muy baja calidad y la torre, de planta cuadrada, situada a los pies se remata mediante la característica espadaña, fechada con probabilidad en el siglo XVII, como lo corrobora la inscripción: "1696" grabada en un sillar de la parte alta; periodo en el que se dota de este elemento a las iglesias rurales que carecían de él. Construida también en mampostería y sillarejo, consta de tres cuerpos separados por una imposta completamente lisa, reforzándose con un contrafuerte en el lado de la epístola; el cuerpo superior está perforado por dos huecos de medio punto en donde se emplazan las campanas, se remata con un frontón triangular, en cuyos vértices se colocan las típicas bolas escorialenses y se cubre a dos aguas con teja curva.

Su interior se presenta cubierto con artesanado de madera, ochavado en la cabecera y atirantado con dobles tirantes apoyados sobre canchillos decorados con hoja de acanto.

El coro se sitúa en alto, a los pies, sustentado por dos sencillas columnas y cerrado con una balaustrada de madera.

En la actualidad el templo se encuentra muy transformado, pues parece que el único elemento original es la nave. En el XVII, como ya se ha indicado, se construyó la espadaña, reflejada ya en un grabado del artista Pieri Maria Baldi, para ilustrar el texto del viaje de Cosme II de Médicis por España en los años 1668 y 1669; la sacristía es de época posterior, sin que se sepa con precisión en qué momento se edificó. Si se conoce en cambio que en 1929 se alineó con el pórtico levantado en esta fecha.

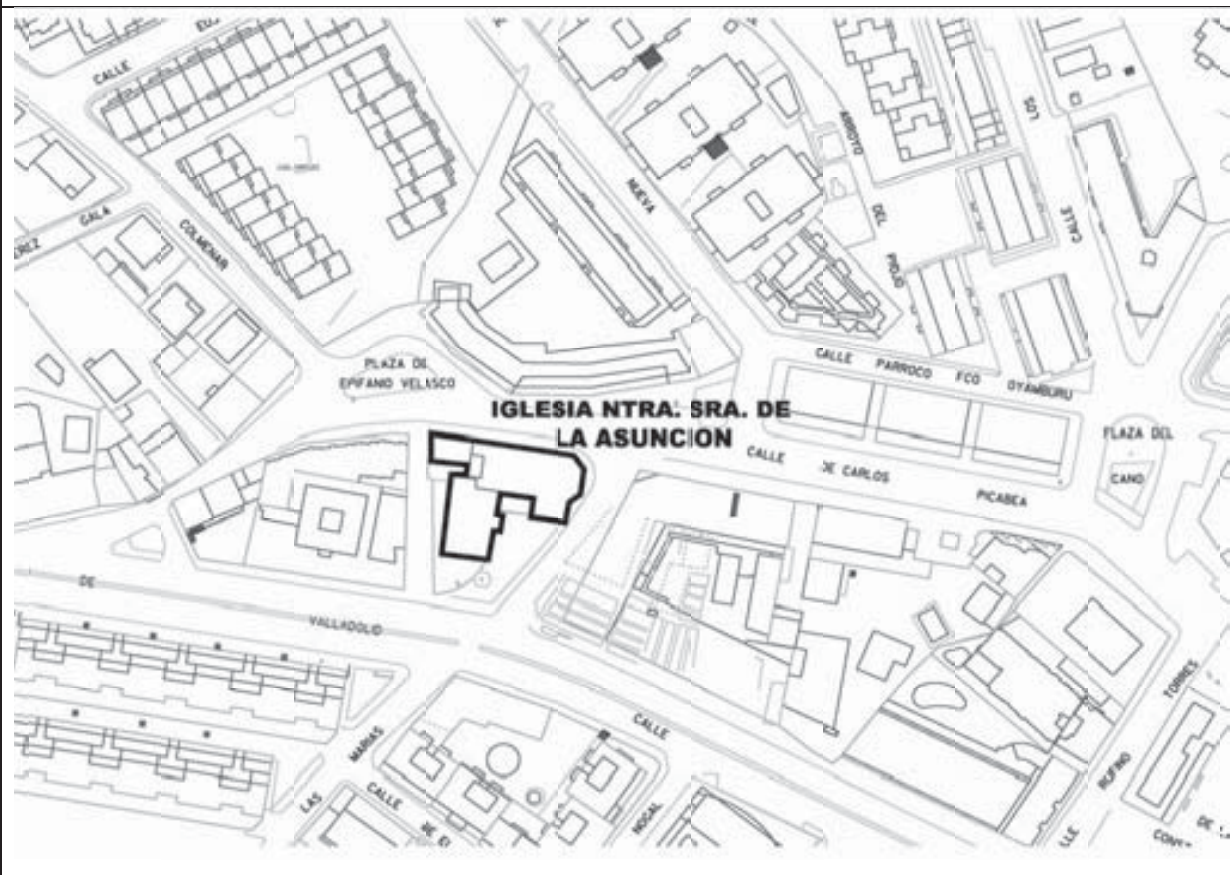
En 1857 se emprendieron las obras de reconstrucción del edificio, que estaba completamente arruinado. Los trabajos consistieron en la reforma de la cubierta, la transformación del atrio, de la espadaña y las fachadas, fundamentalmente la de poniente, en donde ya en ese momento se encontraba su acceso. Aunque no se conoce con seguridad el acceso primitivo, es probable que éste se realizase por la pequeña puerta ubicada en donde se encuentra la pila bautismal.

En 1922 desaparece una habitación en la que se almacenaban las imágenes, al construir aneja al templo la casa parroquial.

Recientemente, se han realizado obras de conservación en el edificio, en las que se ha renovado el pavimento, encontrándose lápidas sepulcrales fechadas en 1650 y 1772.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



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.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Iglesia de San Ignacio de Loyola
25
Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 25

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:

Iglesia de San Ignacio de Loyola

Termino Municipal: Torrelocoches

CARACTERÍSTICAS

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

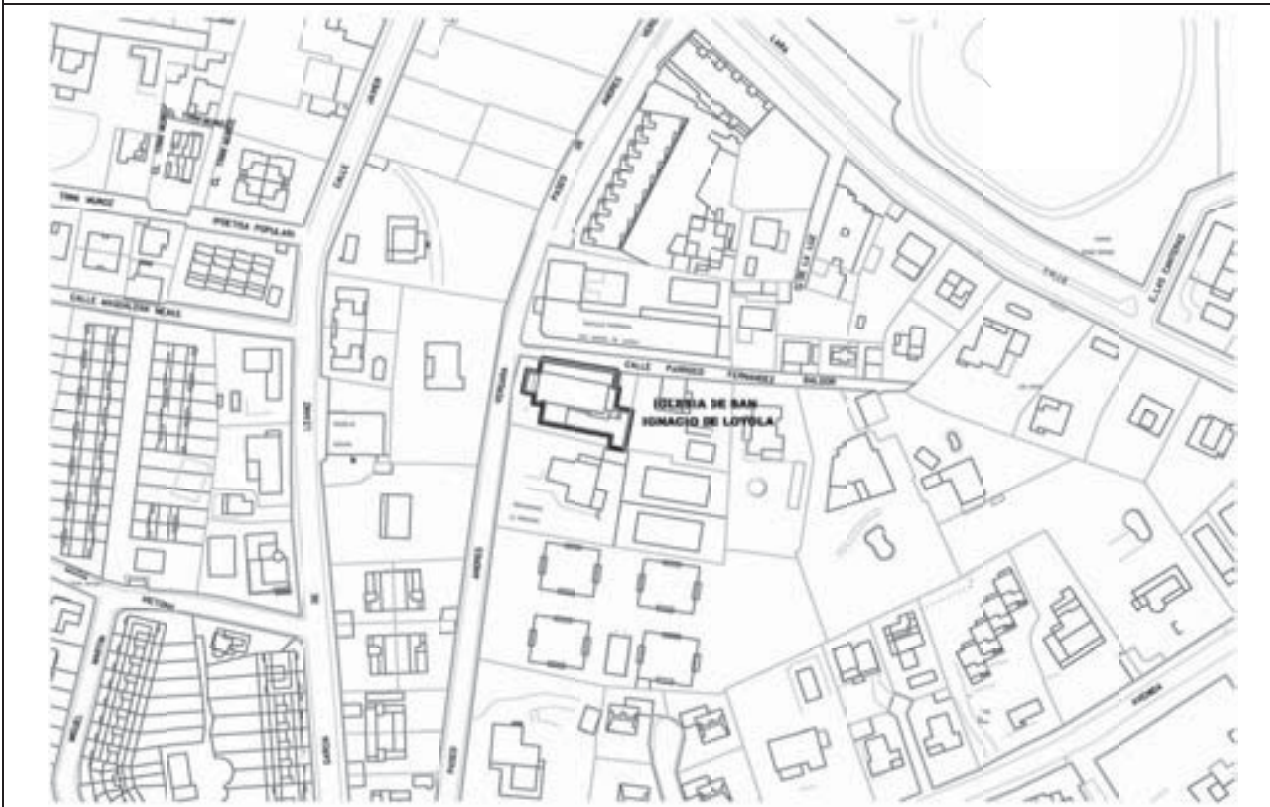
Descripción del Bien:

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 Manzanque en 1912. Su historia está ligada al desarrollo del núcleo urbano del Municipio de Torrelocoches 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 Manzanque. 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 Torrelorones (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 (Título VII, Capítulo I) y régimen sancionador (Título 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)



Nombre

TORREON DE TORRELORONES

Nº Catalogo

Municipio

Torrelorones (Madrid)**Nº Cat. Urbanístico Municipal:****Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:**

CM / 0152 / 005

Denominación:

Torreón de Torrelorones

Termino Municipal:**Torrelorones****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 Torreldones (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.

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

- o 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.
- o 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.
- o 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 multidisciplinarios.
- 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

FUENTE DEL CAÑO Y ARCA DE AGUA

Nº Catalogo

62

Municipio

Torrelotones (Madrid)**Nº Cat. Urbanístico Municipal: 62****Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:****Denominación:**

Fuente del Caño y Arca de agua

Termino Municipal: Torrelotones**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

Adscripción cultural medieval y Moderno/contemporánea

Interés

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 cambiata 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 Valdeastrada 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 Torrelozanes 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 ornan que había desaparecido.

La fuente, construida dentro del estilo escurialense 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**Régimen general del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid****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.



Nombre

ESTACION DEL FFCC

Nº Catalogo

19

Municipio

Torreldones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 19

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:

Estación del FFCC

Termino Municipal: Torreldones

CARACTERÍSTICAS

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 antigua 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 perflería 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.

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.

APROBACIÓN INICIAL

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

(INCLUYE MODIFICACIÓN / ADAPTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA NORMATIVA CONCURRENTES DEL CAP.5 (ART. 5.5/ CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO) Y CAP.11 (ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO))

<p>PLANO DE:</p> <p style="text-align: center;">RELACIÓN DE BIENES AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID</p>	<p>FECHA:</p> <p style="text-align: center;">NOVIEMBRE 2015</p> <p>ESCALA:</p> <p style="text-align: center;">1:20.000 / DIN A3</p>
<p>AYUNTAMIENTO DE TORRELEDONES</p>	<p>OBSERVACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN ● ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS CONFORME A LA LEY 3/2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE
TORRELODONES



Nombre

CASCO HISTORICO DE
TORRELODONES

Nº Catalogo

Municipio

Torrelorones (Madrid)

Nº Cat. Urbanístico
Municipal:Nº Cat. Geográfico Pat.
Histórico:

CM / 0152 / 004

Denominación:

Casco Histórico de
TorreloronesTermino Municipal:
Torrelorones

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 Ctra. 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 "lodones" 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 Lemaury, y el Palacio de D. Gabriel Enríquez de la Orden, hoy Patrimonio estatal situado en Los Peñascales, junto al Embalse del mismo nombre.

FICHA DEL CASCO HISTÓRICO DE TORRELODONES

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 panos 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, Torreledones 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 EL/9.2.

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:**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.



Nombre

Refugio Pradogrande

Nº Catalogo

Municipio

Torrelodeón (Madrid)

**Nº Cat. Urbanístico Municipal:****Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:**

CM / 0152 /006

Denominación:

Refugio Pradogrande

Termino Municipal: Torrelodeón**CARACTERÍSTICAS****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.

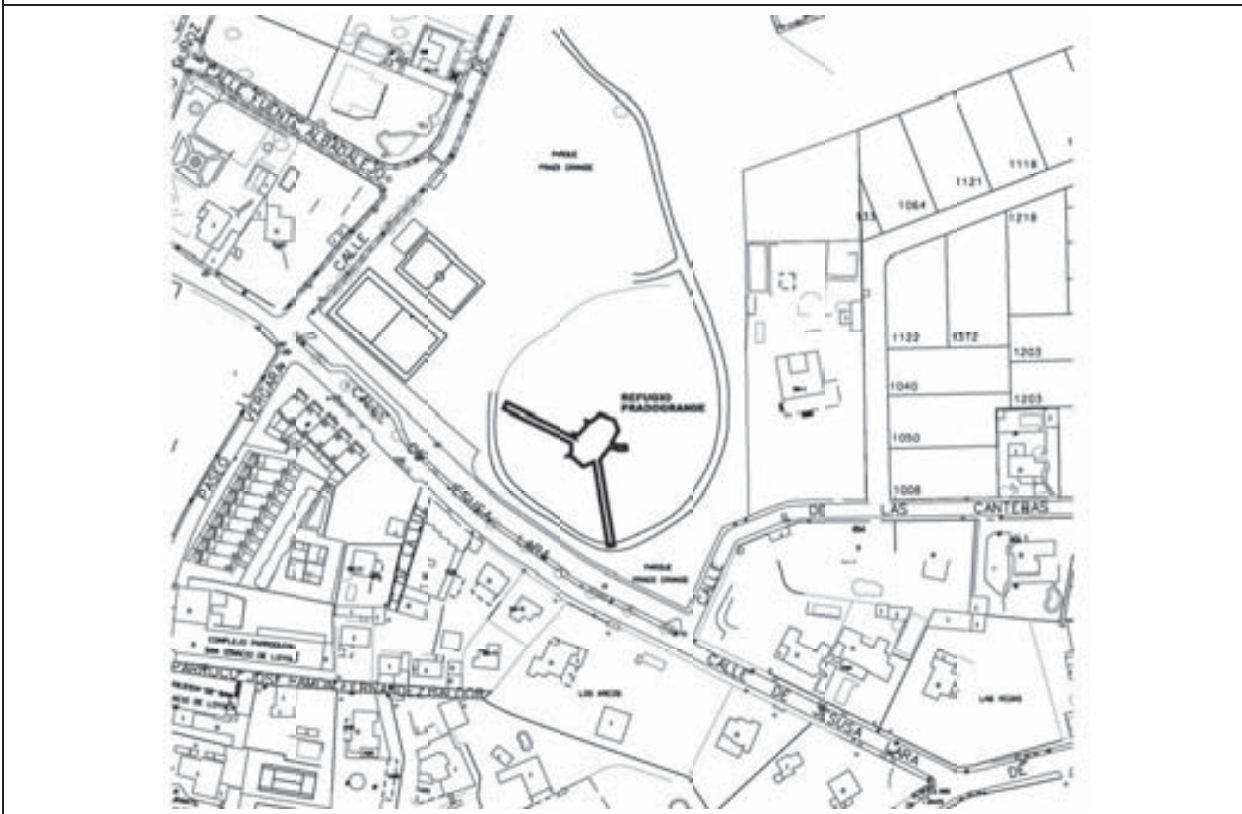
La loma es conocida históricamente como "la colina" que sirvió como punto estratégico para el emplazamiento de varias ametralladoras en lo alto del montículo, cuestión esta que los cronistas locales y estudiosos de la Guerra Civil destacan como incongruente por situarse en un mismo punto la posición 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

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.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.

64

Torrelorones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 64

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:

Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.

Termino Municipal: Torrelorones

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

Descripción del Bien:

La Iglesia Parroquial de la Asunción se encuentra situada en la plaza de Epifanía Velasco, en el extremo oeste del casco, abriéndose su entrada principal a una pequeña placita rehabilitada hace poco tiempo.
Su origen puede situarse hacia finales del siglo XVI o principios del XVII, aunque en el edificio que nos ocupa podemos contemplar el

resultado de numerosas reformas posteriores.

Se trata de una construcción de una sola nave y planta basilical, con capilla mayor poligonal en la cabecera y torre a los pies. Su acceso principal se produce por el lado de la epístola, mediante una puerta de medio punto adovelada, vinculada con la arquitectura civil del periodo gótico e inicio del renacimiento. Recorre esta fachada un pórtico sustentado mediante dos columnas asentadas sobre un basamento y rematadas con una zapata de madera dispuestas sobre los capiteles, sobre las que, a su vez, apoya la cornisa también de madera; unos canchillos del mismo material sirven de apoyo a la cubierta de teja curva a una sola agua. En esta fachada, junto a la cabecera se adosa un cuerpo de planta sensiblemente rectangular, cubierto a tres aguas que hace el oficio de sacristía.

Su fábrica es de mampostería concertada, en la actualidad vista, y su cubierta, a dos aguas en la nave y a tres en la capilla mayor, es de teja curva.

Exteriormente se presenta exenta de decoración, ya que el único ornato que ostenta el edificio es una cornisa completamente lisa que la recorre en todo su perímetro.

Su cabecera aparece perforada por ventanales cerrados con vidrieras modernas de muy baja calidad y la torre, de planta cuadrada, situada a los pies se remata mediante la característica espadaña, fechada con probabilidad en el siglo XVII, como lo corrobora la inscripción: " 1696" grabada en un sillar de la parte alta; periodo en el que se dota de este elemento a las iglesias rurales que carecían de él. Construida también en mampostería y sillarejo, consta de tres cuerpos separados por una imposta completamente lisa, reforzándose con un contrafuerte en el lado de la epístola; el cuerpo superior está perforado por dos huecos de medio punto en donde se emplazan las campanas, se remata con un frontón triangular, en cuyos vértices se colocan las típicas bolas escorialenses y se cubre a dos aguas con teja curva.

Su interior se presenta cubierto con artesanado de madera, ochavado en la cabecera y atirantado con dobles tirantes apoyados sobre canchillos decorados con hoja de acanto.

El coro se sitúa en alto, a los pies, sustentado por dos sencillas columnas y cerrado con una balaustrada de madera.

En la actualidad el templo se encuentra muy transformado, pues parece que el único elemento original es la nave. En el XVII, como ya se ha indicado, se construyó la espadaña, reflejada ya en un grabado del artista Pieri Maria Baldi, para ilustrar el texto del viaje de Cosme II de Médicis por España en los años 1668 y 1669; la sacristía es de época posterior, sin que se sepa con precisión en qué momento se edificó. Si se conoce en cambio que en 1929 se alineó con el pórtico levantado en esta fecha.

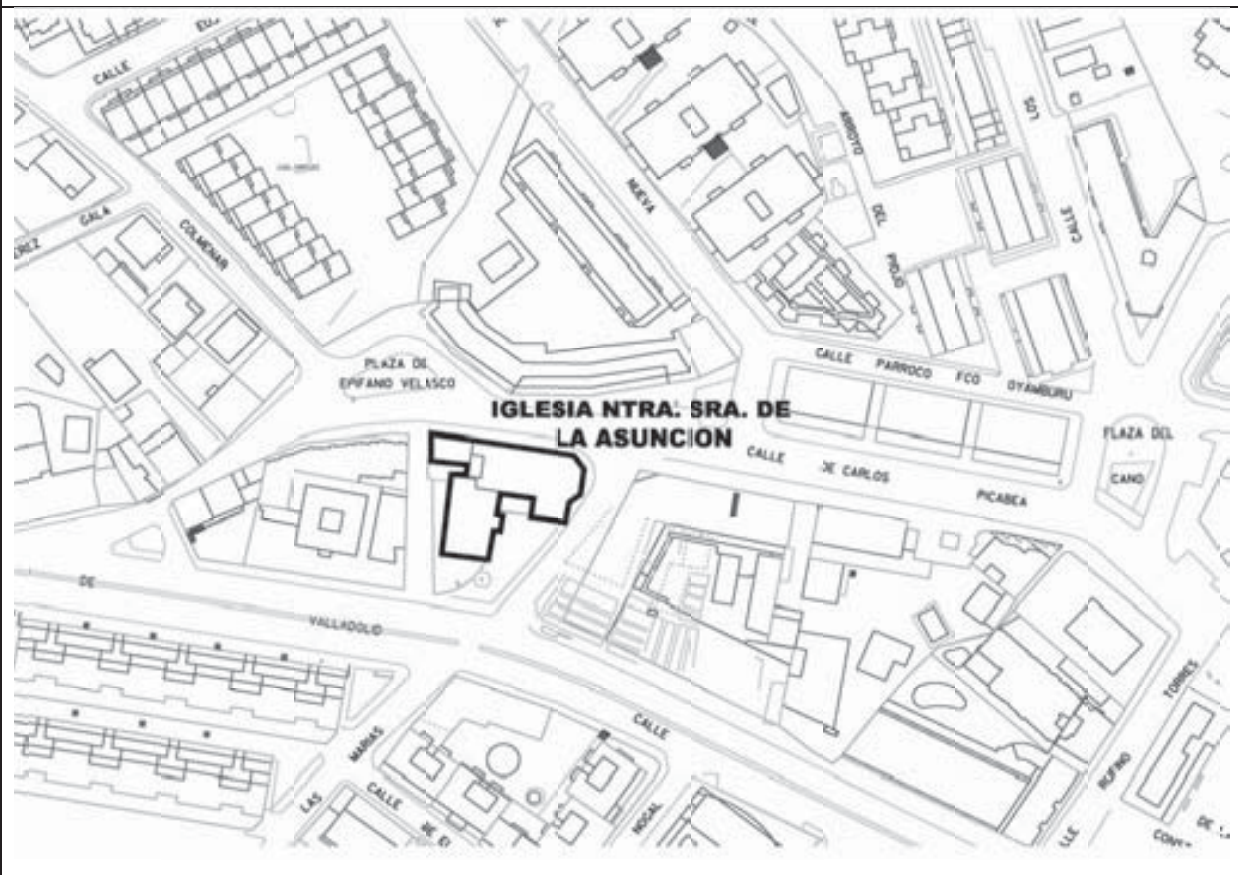
En 1857 se emprendieron las obras de reconstrucción del edificio, que estaba completamente arruinado. Los trabajos consistieron en la reforma de la cubierta, la transformación del atrio, de la espadaña y las fachadas, fundamentalmente la de poniente, en donde ya en ese momento se encontraba su acceso. Aunque no se conoce con seguridad el acceso primitivo, es probable que éste se realizase por la pequeña puerta ubicada en donde se encuentra la pila bautismal.

En 1922 desaparece una habitación en la que se almacenaban las imágenes, al construir aneja al templo la casa parroquial.

Recientemente, se han realizado obras de conservación en el edificio, en las que se ha renovado el pavimento, encontrándose lápidas sepulcrales fechadas en 1650 y 1772.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



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.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Iglesia de San Ignacio de Loyola
25
Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 25

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:

Iglesia de San Ignacio de Loyola

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERÍSTICAS

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

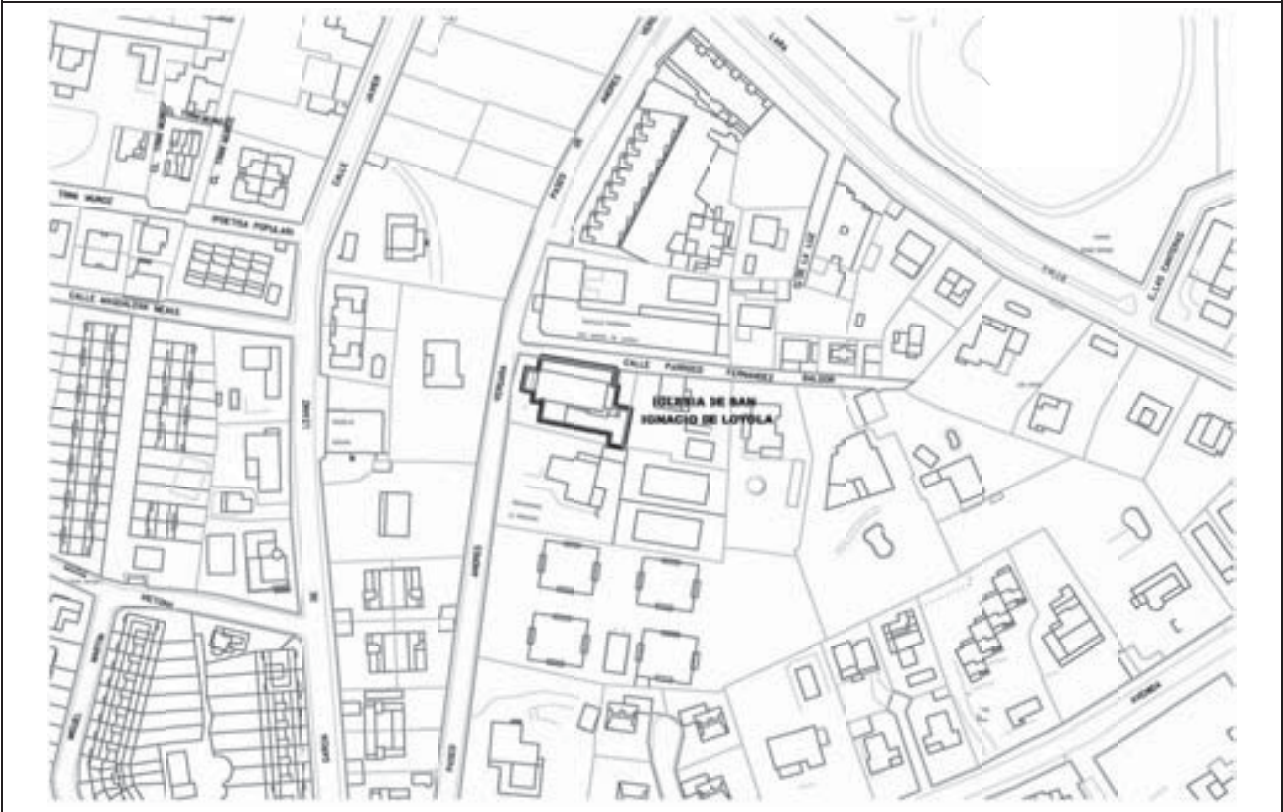
Descripción del Bien:

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 Manzanque en 1912. Su historia está ligada al desarrollo del núcleo urbano del Municipio de Torrelocoches 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 Manzanque. 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 Torrelorones (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 (Título VII, Capítulo I) y régimen sancionador (Título 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)



Nombre

TORREON DE TORRELORONES

Nº Catalogo

Municipio

Torrelorones (Madrid)**Nº Cat. Urbanístico Municipal:****Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:**

CM / 0152 / 005

Denominación:

Torreón de Torrelorones

Termino Municipal:**Torrelorones****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 Torreldones (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.

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

- o 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.
- o 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.
- o 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 multidisciplinarios.
- 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

FUENTE DEL CAÑO Y ARCA DE AGUA

Nº Catalogo

62

Municipio

Torrelotones (Madrid)**Nº Cat. Urbanístico Municipal: 62****Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:****Denominación:**

Fuente del Caño y Arca de agua

Termino Municipal: Torrelotones**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

Adscripción cultural medieval y Moderno/contemporánea

Interés

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 cambiata 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 Valdeastrada 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 Torrelozanes 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 ornan que había desaparecido.

La fuente, construida dentro del estilo escurialense 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**Régimen general del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid****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.



Nombre

ESTACION DEL FFCC

Nº Catalogo

19

Municipio

Torreldones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 19

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:

Estación del FFCC

Termino Municipal: Torreldones

CARACTERÍSTICAS

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 antigua 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 perflería 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.

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.

Capítulo 5

Condiciones generales de edificación

- 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:

- Es el derivado de aplicar el Aprovechamiento, tal como se define en el apartado 5.1.2 de este capítulo, a un determinado ámbito edificable.
- La edificabilidad superficial bruta (índice: m^2c/m^2s) resulta de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito considerado.
- 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:

- 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 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 por 100, y el 75 por 100 en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
 - En las zonas de vivienda colectiva o multifamiliar, no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos. En la edificación unifamiliar los porches contabilizarán al 50 por 100 a efectos de edificabilidad y al 100 por 100 en cuanto a cómputo de ocupación máxima.
 - 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 por 100.
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.
 - 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 capítulo 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.
 - Las entreplantas, se permiten con las condiciones indicadas en el artículo 5.6.6.A.2) computando a efectos de edificabilidad.
- La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edi-

ficación 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 Área 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 por 100 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, etcétera.
- 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, etcétera, 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 (Gráfico 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 por 100 sobre la superficie de la parcela edificable; en el caso de agotar la ocupación, al menos el 85 por 100 de la superficie deberá destinarse a uso exclusivo de garaje, pudiendo utilizar el restante 15 por 100 para locales comunitarios, almacenes de locales comerciales o instalaciones comunes al edificio (Gráfico 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 (Gráfico 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 artículo 11.7.5 y artículo 11.7.6.C): se aplica lo establecido en el apartado b) anterior (Gráfico 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 (Gráfico C2).
- c3) Semisótano con usos víveros, cumpliendo con las condiciones del artículo 11.7.5, cuando se proyecten debajo de aquella, una o más plantas destinadas exclusivamente a garaje: se aplica lo establecido en el apartado c2) anterior para la planta semisótano y el apartado a) para las planta(s) sótano (Gráfico C3).
- c4) A efectos de la aplicación del apartado 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 (Gráfico 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.

Capítulo 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 4.º, 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 (artículo 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 capítulo 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 capítulo 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 artículo 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 capítulo 5 de esta Normativa.
- b) Las condiciones específicas referidas a parcelación y condiciones de volumen: edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos, etcétera, se detallan de forma particular para cada ordenanza, y se resumen en el cuadro B “Condiciones de parcelación 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 1/2000, 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 artículo 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 Torreldones.
- 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 1.º: CA.1 con III alturas.
- Grado 2.º: 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 apartado c) anterior aquellas parcelas inscritas por un período igual o superior a cincuenta 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 12 m 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 por 100 máximo.
 - Subzona CA.2: 60 por 100 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: 0 m (salvo indicación expresa en contrario en la Documentación Gráfica, Planos de Delimitación y Alineaciones).
 - Grado 2: retranqueo mínimo a 2 m.
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 mis-

mo 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 este, 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 capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de particular aplicación las siguientes contenidas en el artículo 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 artículo 3.4.3 de la Normativa.
- C) Condiciones específicas para las Áreas de Interés Ambiental: las zonas donde sea de aplicación la presente ordenanza y se encuentren incluidas en un Área de Interés Ambiental (AIA) deberán cumplir además con las

condiciones establecidas en el artículo 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 1.º y 2.º).
- 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 3.º).

B) Grados y subzonas. Se regula según 2 grados:

- Grado 1.º: RM.1 con III alturas.
- Grado 2.º: RM.2 con II alturas.
- Grado 3.º:
 - 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.º y 2.º.
- Parcela mínima para el Grado 3.º: 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 Ámbitos 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	ÍNDICE 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 sobrepasar los 50m, interrumpiéndose la continuidad del mismo mediante retranqueos, patios, etcétera, cada 25 m.
- E.2. Para las subzonas RM.3 A y B, la dimensión máxima del bloque será de 35 m lineales.

F) Espacios libres: deberán ajardinarse en proporción no inferior al 60 por 100 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 apartados A, B y C, respectivamente del artículo 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: 1,50 m; 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 aun 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 tres grados:
- Grado 1.º: RU.1. Unifamiliar aislada en parcela mínima de 750 m².
 - Grado 2.º: RU.2. Unifamiliar pareada o aislada, en parcela mínima de 500 m².
 - Grado 3.º: 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 1.º:
 - Superficie mínima: 750 m².
 - Frente mínimo: 15,00 metros.
 - Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.
 - Grado 2.º:
 - Superficie mínima: 500 m².
 - Frente mínimo: 15,00 metros.
 - Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.

— Grado 3.º:

- 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 1.º, 2.º y 3.º, 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 m²s 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	ÍNDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº MÁX. PL.	ALT. MÁX.	
				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, etcétera. cuando estos 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 vivienda 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 artículo 5.6.14.
- D. Espacios libres: deberá ajardinarse al menos en el 60 por 100 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 1.^a 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) o 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 1.^a y 3.^a, 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 capítulo 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 1.º: RUA.1. Residencial unifamiliar en parcela de 2.000 m²s.
 - Grado 2.º: RUA.2. Residencial unifamiliar en parcela de 1.000 m²s.
 - Grado 3.º: RUA.3. Residencial unifamiliar en parcela de 750 m²s.
- 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 1.º:
 - Superficie mínima: 2.000 m².
 - Frente mínimo: 25 metros.
 - Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.
 - Grado 2.º:
 - Superficie mínima: 1.000 m².
 - Frente mínimo: 20 metros.
 - Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 16 metros de diámetro.
 - Grado 3.º:
 - 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 $\geq 2 \times$ up. mínima.
 - Número de parcelas resultantes $<$ sup. total de la finca matriz sup. mínima.

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	ÍNDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº MÁX. PL.	ALT.MAX.	
				CUMBRERA	CORNISA
RUA. 1	0,25 m ² c/m ² s	20%	2	11	7,50
RUA. 2	0,30 m ² c/m ² s	25%	2	11	7,50
RUA. 3	0,35 m ² c/m ² s	30%	2	11	7,50

Para la subzona RUA.1 será obligatorio materializar al menos el 60 por 100 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 artículo 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 por 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 capítulo 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, etcétera, 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 acuer-

do 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 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 apartado 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 artículo 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 por 100, sin perjuicio del cumplimiento de los apartados 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 por 100 de la parcela neta.
- D. Número máximo 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 posteriores: 4 m.

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.

- 11.6.4. 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 Normas Subsidiarias.
- 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 capítulo 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 por 100, para EQ/7.1 y 50 por 100 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 autori-

zarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apartados 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 Normas Subsidiarias, el órgano de gobierno competente para autorizar dicha modificación será la Comisión de Urbanismo de Madrid, en aplicación del artículo 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 “antitabaco”, leyes sobre accesibilidad y movilidad, normativa sobre energías sostenibles, etcétera).

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 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 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 artículo 11.7.1), el incremento de edificabilidad máximo será del 25 por 100. La ocupación se regirá 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 lo artículo 7.4.7 y artículo 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 por 100, y la ocupación final llegar hasta el 100 por 100, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3 m a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colin-

dantes 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 m.

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 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 m.).
- 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 capítulo 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 apartado b.
 - b3) 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) 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 apartado b) anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se in-

cluirán 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 vívidos, 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 exceptúan 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 m²c.
- 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 1,00 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, 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 m²c. 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 artículo 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: 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.

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, etcétera), o bien las condiciones propias de un espacio catalogado, de acuerdo con lo determinado en el artículo 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 propor-

- ciones 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 5.000 m², podrán disponerse de instalaciones de usos deportivos en superficie, sin edificación, con un máximo del 20 por 100 de ocupación sobre la superficie total. Si la superficie resultara inferior dicho porcentaje se reducirá al 15 por 100.
 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 por 100 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 por 100 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 apartados 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 preexistentes (depósitos, centro de transformación, etcétera). 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 por 100.
 - Edificabilidad sobre Área 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, etcétera), 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 artículo 4.7.2, prevalecerán los parámetros de la ordenanza específica de Zona, como límite máximo de aprovechamiento en relación con las condiciones del presente apartado.
- 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, etcétera, 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 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 artículo 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 artículo 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, etcétera), 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 aquel.
- 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, etcétera, 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 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 31 de julio de 1987, y su reglamento aprobado por Real Decreto 121/1990, de 28 de septiembre (“Boletín Oficial del Estado” de 8 de octubre de 1990), 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 artículo 4.11.1 de esta Normativa Urbanística.
3. Condiciones generales de uso: Las expresadas en el artículo 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, etcétera.

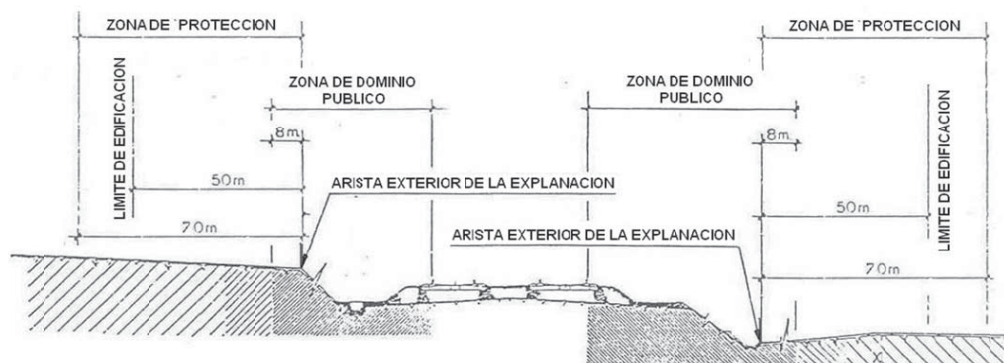
5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias:
 - a) En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, 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 por 100.
 - 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, etcétera).
 - b) Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 por 100 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 plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada 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 estas. 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 del Real Decreto 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 Ministerio 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 Ministerio 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 Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de reducción y no se ocasionen perjuicios a terceros.

ne 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 son 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 del Real Decreto 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 LIMITACIÓN 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 capítulo 4.
- Grado 1.º: Área de Interés Ambiental (AIA).
 - Grado 2.º: Las edificaciones catalogadas que puedan incluir conjunta o separadamente espacios libres anexos también catalogados. (EC/12)
 - Grado 3.º: 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 (m^2c existentes/edificabilidad m^2/m^2 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 artículo 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 1.º: 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 2.º: La existente en la edificación.
- 11.12.4. Condiciones de uso:
- A. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 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 m^2c o fracción, a salvo de la excepción contemplada en el artículo 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 estas 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 justificarán 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: aun 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 18 × 24.
 - 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, etcétera), 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 esta una herramienta más a desarrollar:
 - Por los arquitectos en cuanto al diseño de integración en la ciudad.
 - Por el Ayuntamiento, para el conocimiento previo de la inclusión de nuevos elementos en la trama urbana.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 27 de mayo de 2016.—El concejal-delegado de Urbanismo, Santiago Carlos Fernández Muñoz.

(03/19.836/16)

