

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 22** *ORDEN 2127/2014, de 23 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial bifamiliar en el casco tradicional de Patones de Abajo.*

Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial bifamiliar en el casco tradicional de Patones de Abajo, procede hacer constar cuanto sigue:

I. El expediente consta, en síntesis, de los siguientes antecedentes:

1.º El Pleno del Ayuntamiento de Patones, en su sesión de 28 de mayo de 2014, aprobó provisionalmente la Modificación Puntual señalada y su remisión a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, conforme a lo regulado en los artículos 57.e) y 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.º Constan en el expediente los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, del Canal de Isabel II Gestión, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de la Dirección General de Patrimonio Histórico, y de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

II. La presente Modificación Puntual tiene por objeto la adecuación, en parte, de las edificaciones, existentes con anterioridad a la promulgación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, derivadas de la subdivisión de las construcciones iniciales, posibilitando el uso de vivienda bifamiliar junto con el unifamiliar.

La propuesta de Modificación Puntual afecta al suelo urbano calificado de Casco Tradicional en el núcleo de Patones de Abajo, a lo largo de la vía avenida de Madrid o M-102, que tiene como uso principal el residencial Unifamiliar.

El Ayuntamiento de Patones propone solucionar este desajuste, añadiendo en la Ordenanza de Casco Tradicional como uso principal tanto la vivienda unifamiliar como el bifamiliar.

III. Respecto al contenido de la Modificación Puntual, se introduce la definición de la categoría de vivienda bifamiliar en el capítulo 8 de Condiciones Generales de los Usos:

1. Establece en el uso Residencial de los Usos Genéricos (artículo 8.2.) el “2 Vivienda Bifamiliar”.

2. Define y regula una segunda categoría en el uso Residencial del artículo 8.3 de Condiciones de los usos, punto 1, Definición y grados:

“8.3.2.B. Categoría 2.ª Viviendas bifamiliares:

- En parcelas con un frente de parcela comprendido entre 7,50 y 10,00 metros, si están situadas en una unidad edificatoria conformada por una vivienda en planta baja y otra en planta alta, contando ambas con fachada a la calle y a patio. Con un acceso único desde la calle compartido, quedando prohibido las escaleras exteriores, terrazas y porches en fachada a calle.
- Las distintas puertas de acceso desde la calle distarán entre sí al menos 6,00 metros.
- En parcelas de frente superior a 10,00 metros y superficie comprendida entre 175 y 350 metros cuadrados dividida exclusivamente en vertical.
- En parcelas de frente superior a 10,00 metros y superficie superior a 350 metros cuadrados, se deberá proceder a segregar la parcela.
- Quedan exentas del uso bifamiliar las construcciones que se encuentren en el Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias vigentes.

8.3.2.C. Las edificaciones existentes previas a la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes, de tipología multifamiliar o bifamiliar que no cumplan lo indicado en los puntos anteriores quedarán fuera de ordenación”.

3. En las Condiciones Generales del uso Residencial, artículo 8.3.2.2, se añade:

En programa de vivienda:

“... Las edificaciones bifamiliares tendrán una superficie mínima de 80,00 metros cuadrados cada unidad habitacional”.

4. En Condiciones de iluminación, ventilación y visibilidad: “... La dimensión mínima de dicha abertura será de 1/10 parte de la superficie útil de la estancia donde se sitúe”.

5. En Condiciones de servicios e instalaciones se añaden los apartados F y G:

F. En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garaje y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

G. Para permitir la regulación de edificaciones existentes o la ejecución de otras nuevas, se deberá, previo a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento, solicitar por parte del interesado en la empresa suministradora del servicio de abastecimiento de agua y de saneamiento la contrastación con informe favorable de la prestación del servicio y/o la regularización de las acometidas para la conexión tanto a la red de abastecimiento de agua como al saneamiento existente. Cumpliendo el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas de la Comunidad de Madrid”.

Se añade un apartado nuevo de Condiciones de ruidos:

“Se deberá cumplir la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, y 1367/2007, de 19 de octubre, y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.

Se deberá velar por la adopción de todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, debiéndose considerar lo siguiente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles, con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficiente distancia de separación respecto a la fuente de ruido más significativa, y en particular el tráfico rodado.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, debiéndose velar para que no se supere ningún valor límite aplicable”.

En la Ordenanza de Casco (Tradicional) de Patones de Abajo (artículo 11.3):

6) En Uso principal, del apartado 11.3.4 Condiciones de Uso, se añade “... o bifamiliar”.

7) En Frente mínimo, del apartado 11.3.5 Condiciones de parcela, se añade: “... 7,50 a 10,00 o >10,00 metros para viviendas bifamiliares según pto 8.3.2.1.B”.

IV. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, en sus informes técnico y jurídico, de fechas 22 de julio y 16 de septiembre de 2014, respectivamente, señala lo siguiente:

La Modificación Puntual permite regular la construcción de vivienda bifamiliar en un ámbito donde ya existen edificaciones de esta tipología construidas con anterioridad a la entrada en vigor de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Se cifra en 35 unidades el incremento del número de viviendas con respecto a las ya existentes y de 76 con respecto a las previstas por el planeamiento, pero no existe incremento de la edificabilidad.

La Modificación Puntual, en los términos que está planteada, afecta al capítulo 8 de Condiciones Generales de los Usos exclusivamente para definir conceptualmente la categoría de vivienda bifamiliar, las dimensiones de la vivienda mínima, iluminación, ventilación, visibilidad, servicios e instalaciones, regulando estos aspectos en los artículos 8.2.2; 8.3.1; 8.3.2.2. Esta regulación afecta exclusivamente a los suelos afectados por la Ordenanza de Casco Tradicional del núcleo de Patones de Abajo.

Asimismo, se señala que en la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

V. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 21 de octubre de 2014, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial el 17 de septiembre de 2014, acordó informar favorablemente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial bifamiliar en el casco tradicional de Patones de Abajo.

VI. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio aprobar definitivamente, previo informe de la Comisión de Urbanismo, las modificaciones de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización de los municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes, como en el presente caso.

VII. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación de la presente Orden, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En virtud de la fundamentación expuesta, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 21 de octubre de 2014,

#### DISPONGO

##### **Primero**

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial bifamiliar en el casco tradicional de Patones de Abajo.

##### **Segundo**

Publicar la presente Orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 23 de octubre de 2014.

El Consejero de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio,  
BORJA SARASOLA JÁUDENES

(01/3.857/14)



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**10****PATONES**

## URBANISMO

Por la Comisión de Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 21 de octubre de 2014, se aprueba definitivamente: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial bifamiliar en el casco tradicional de Patones de Abajo, habiéndose publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 269, de 12 de noviembre de 2014.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, se encuentra depositado un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con cita, entre otras, de las sentencias de 8 de octubre de 2010 (RJ 2010/8106) y 19 de octubre de 2011 (RJ 2012/1291), mediante el presente se hace público el texto íntegro de la normativa urbanística modificada:

#### CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 8.1. *Tipos de usos.*—Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso principal: es aquel 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.

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.

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.

Art. 8.2. *Clases de usos.*—A los efectos de las Normas Subsidiarias los usos se clasifican en las siguientes clases según lo siguiente:

#### Usos genéricos usos pormenorizados

1. Residencial:
  - 1.1. Vivienda unifamiliar.
  - 1.2. Vivienda bifamiliar.
2. Hotelero:
  - 2.1. Hotelero en edificio exclusivo.
  - 2.2. Alojamientos turísticos.
3. Terciario-oficinas y comercio:
  - 3.1. En parte de la edificación.
  - 3.2. En edificio exclusivo.

4. Dotaciones y servicios públicos:
  - 4.1. Dotaciones:
    - 4.1.1. Centros de enseñanza o investigación.
    - 4.1.2. Centros sanitarios y asistenciales.
    - 4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.
    - 4.1.4. Centros administrativos.
  - 4.2. Servicios públicos:
    - 4.2.1. Infraestructuras.
5. Industrias y almacenes:
  - 5.1. Talleres de pequeña industria.
  - 5.2. Pequeñas industrias y almacenes
  - 5.3. Industrias y almacenes
6. Espacios libres y viario:
  - 6.1. Viario:
    - 6.1.1. Estructurante.
    - 6.1.2. De coexistencia
    - 6.1.3. Callejones secundarios
    - 6.1.4. Aparcamientos públicos.
  - 6.2. Espacios libres:
    - 6.2.1. Parques y jardines.
    - 6.2.2. Plazas.
    - 6.2.3. Otros espacios libres.
    - 6.2.4. Espacios libres anejos a la edificación.

Art. 8.3. *Condiciones de los usos.*

8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos:

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
2. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

8.3.2. Uso residencial:

1. Definición y grados: comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente o temporal.
  - A) Categoría 1.<sup>a</sup>, vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio pública.
  - B) Categoría 2.<sup>a</sup>, viviendas bifamiliares:
    - a) En parcelas con un frente de parcela comprendido entre 7,50 y 10,00 m, si están situadas en una unidad edificatoria conformada por una vivienda en planta baja y otra en planta alta, contando ambas con fachada a calle y a patio. Con un acceso único desde la calle compartido, quedando prohibido las escaleras exteriores, terrazas y porches en fachada a calle.
    - b) Las distintas puertas de acceso desde la calle distarán entre sí al menos 6,00 m.
    - c) En parcelas de frente superior a 10,00 m y superficie comprendida entre 175 y 350 m<sup>2</sup> dividida exclusivamente en vertical.
    - d) En parcelas de frente superior a 10,00 m y superficie superior a 350 m<sup>2</sup>, se deberá proceder a segregar la parcela.
    - e) Quedan exentas del uso bifamiliar las construcciones que se encuentren en el catálogo de bienes protegidos de las Normas Subsidiarias vigentes.
  - C) Las edificaciones existentes previas a la aprobación de las Normas Subsidiarias vigente, de tipología multifamiliar o bifamiliar que no cumplan lo indicado en los puntos anteriores quedarán fuera de ordenación.

## 2. Condiciones generales del uso residencial:

Vivienda: todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto.

Programa de viviendas: la vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y un dormitorio.

Su superficie no será inferior a 50 m<sup>2</sup>. Cada vivienda tendrá acceso desde la calle o desde zona común. Las edificaciones bifamiliares tendrán una superficie mínima de 80,00 m<sup>2</sup> cada una unidad habitacional.

Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad: el alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable.

La dimensión mínima de dicha abertura será de 1/10 parte de la superficie útil de la estancia donde se sitúe.

### Condiciones de servicios e instalaciones:

- A) De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable. De conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.
- B) De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- C) De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente.
- D) De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E) Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m por encima del paño de cubierta.
- F) En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garaje y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.
- G) Para permitir la regularización de edificaciones existentes o la ejecución otras nuevas, se deberá, previo a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento, solicitar, por parte del interesado en la empresa suministradora del servicio de abastecimiento de agua y de saneamiento, la contrastación con informe favorable de la prestación del servicio y o la regularización de las acometidas existentes, y, de ser necesario ejecución de unas nuevas acometidas para la conexión, tanto a la red de abastecimiento de agua como al saneamiento existente. Cumpliendo el decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas de la Comunidad de Madrid.

Condiciones de ruidos: se deberá cumplir la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, y 1367/2007, de 19 de octubre, y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.

Se deberá velar por la adopción de todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, debiéndose considerar lo siguiente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles, con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancia de separación respecto a la fuente de ruido más significativas, y en particular el tráfico rodado.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, debiéndose velar para que no supere ningún valor límite aplicable.

### 8.3.3. Uso hotelero:

1. Definido y grados: comprende los espacios y locales destinados a alojamiento temporal, con servicios, instalaciones y gestión comunes o con instalaciones independientes, pero gestión común.

Se establecen las siguientes categorías:

- A) Categoría 1.<sup>a</sup>, establecimiento hotelero en edificio exclusivo, de gestión pública o privada.
- B) Categoría 2.<sup>a</sup>, alojamientos turísticos, es de decir, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión (apartamentos) para usos temporales exclusivamente de gestión pública.

### 11.3. Ordenanza de casco (Patones de Abajo)

11.3.1. Definición: comprende las zonas más consolidadas del núcleo nuevo (Patones de Abajo) formadas por edificaciones de vivienda unifamiliar mezcladas con construcciones auxiliares. La tipología de la edificación es de vivienda unifamiliar-entre medianeras y en numerosas ocasiones aisladas. Los usos en general son mezcla de residencial con almacenes agrícolas y a veces terciario.

11.3.2. Ámbito de aplicación: comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación P.4, se distingue un solo grado C;S coincidente con la zona más consolidada del núcleo nuevo.

11.3.3. Tipos de actuación: se permiten todos los tipos de actuación, siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Los tipos de actuación de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticas y constructivas, establecidas en estas Normas.

En ningún caso las obras de ampliación propondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

11.3.4. Condiciones de uso:

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar o bifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso hotelero.
- Uso terciario: permitido en sus categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> con un límite máximo de 400 m<sup>2</sup> de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo o 200 m<sup>2</sup> en cualquier planta.
- Uso dotacional: permitido en todas sus categorías.
- Uso industrial: permitido en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> con un límite máximo de 300 m<sup>2</sup> en planta baja o edificio exclusivo y de 150 m<sup>2</sup> en cualquier planta de categoría 1.<sup>a</sup>.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.

Aparcamiento en planta baja, en patio de parcela o en edificaciones auxiliares.

Usos prohibidos:

- Resto de usos y grados.

11.3.5. Condiciones de parcela:

Parcela mínima: se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, o aquella fruto de segregaciones o agregaciones que cumplan con los mínimos establecidos en las presentes Normas.

Segregaciones y agregaciones:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: 400 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo:
  - 6 m para viviendas unifamiliares
  - 7,50 a 10,00 o >10,00 m para viviendas bifamiliares según punto 8.3.2.1.B.
- Frente máximo: 12 m.
- Fondo mínimo: 20 m.

No se permitirán nuevas segregaciones o agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público, sin entender por tal fondos de saco, además de las condiciones antes citadas.



Excepcionalmente se permitirá la agregación de parcelas por encima de la superficie máxima establecida en los siguientes casos:

- Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante siempre que la superficie y el frente resultantes no excedan del 20 por 100 de los máximos establecidos en esta normativa.

En ningún caso se permitirán segregaciones de parcela que den como resultado una con fondo inferior al mínimo.

#### 11.3.6. Condiciones de posición de la edificación:

Posición: las alineaciones y rasantes serán las definidas en la documentación gráfica coincidiendo la alineación oficial con la línea de fachada obligatoria en toda esta zona de ordenanza.

En todo caso, el límite entre espacio público y privado debe quedar definido mediante cerramientos acordes a las condiciones estéticas de la zona, guardando la alineación oficial existente.

Se permiten los siguientes retranqueos: ...

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Patones, a 24 de noviembre de 2014.—El alcalde-presidente, Eladio Hernanz Gil.

(03/36.115/14)





**INDICE:**

- 1.1. ANTECEDENTES.
  - 1.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
  - 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
  - 1.4.- JUSTIFICACIÓN IMPACTO AMBIENTAL GENERADO POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.
  - 1.5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA LEGAL.
  - 1.6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.
  2. NORMAS –URBANÍSTICAS.
  3. PRESCRIPCIÓN PATRIMONIO HISTÓRICO
  4. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.
- ANEXO 1. LISTADO DE PLANOS.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014

fecha:

4/6/2014

El Secretario.



**BD**

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO. MADRID.

### 1.1. ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, fueron aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 4 de Noviembre de 1.992, y publicadas en el B.O.C.M. de 14 de Enero de 1.993.

La Administración actuante en la redacción, tramitación y aprobación de las citadas NN.SS. fue la anterior Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, hoy Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que se subrogó a las competencias del Ayuntamiento de Patones.

A iniciativa del propio Ayuntamiento, y para solventar las actuales necesidades del Municipio se considera oportuno proceder a la actualización de dichas Normas, en determinados y concretos elementos que tan solo suponen reducidos cambios aislados, y que se considera pueden abordarse y resolverse por la vía de la modificación del planeamiento vigente como una modificación puntual.

### 1.2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

La actuación comprende la zona de CASCO TRADICIONAL de Patones de Abajo, situado a lo largo de la vía principal del casco, Avenida de Madrid, y graficado en el plano de Calificación del Suelo (Plano: P4) de las Normas Subsidiarias vigentes de Patones como "Casco Tradicional de Patones de Abajo".

Actualmente dicha zona se encuentra consolidada en casi su totalidad, con edificaciones de una altura (PB) o dos alturas (PB + I) con o sin bajo cubierta según permite las actuales NNSS.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El sector que nos ocupa, Casco Tradicional de Patones de Abajo, se conformó por el asentamiento de los antiguos pobladores de Patones de Arriba durante el último siglo, a lo largo de la antigua carretera a Madrid, los cuales con el objeto de tener un acceso más próximo tanto a su trabajo en las tierras de labranza circundantes, así como con la búsqueda de una mejora, el comercio con poblaciones de mayor dimensión, (Torrelaguna y Madrid), que además brindaban los servicios básicos de salud y educación media y superior, carente en Patones de Arriba. Lo antes expuesto llevó principalmente a los pobladores a trasladarse desde el antiguo núcleo de Patones (hoy conocido como Patones de Arriba) enclavado en la sierra madrileña y de muy difícil acceso en esos tiempos, al incipiente poblado de Patones de Abajo situado en el llano con una fácil y directa comunicación con el territorio.

Este asentamiento se realizó de manera más o menos ordenada, condicionada principalmente por la subdivisión de las tierras de labranza existentes junto a la carretera, lo cual generó un poblado alargado y estrecho a lo largo de la antigua carretera a Madrid, actual Avenida de Madrid. Dicho primer asentamiento como ya indicamos se ha ido consolidando desde principio del siglo XX.

Con el devenir de los años y anterior a la promulgación de las normas subsidiarias vigentes los propietarios ya fueron subdividiendo las construcciones iniciales, fruto de la transformación de la

Ac: 151/14

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO.

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.

El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodiará en esta Dirección General.

Fecha de emisión del informe técnico:

El Técnico Informante:

*[Handwritten signature]*



REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/140242.9/14 Fecha: 11/06/2014 10:13



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO. MADRID.**

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONCEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MADRID  
23-10-14  
MADRID, LA SECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.O.F. Resolución 10/140242.9/14)



Promotor: Exmo. Ayuntamiento de Patones.

Abril de 2014.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

23 MAYO 2014

fecha: 4/06/2014 El Secretario.

*[Handwritten signature]*



**BD**

antigua unidad residencial agraria, con planta baja para uso de almacén y planta primera residencial o viceversa, eliminando la zona de almacenamiento transformándola en una segunda residencia, generando de este modo una vivienda en planta baja y otra en planta alta, para el uso de unidades familiares distintas. Un ejemplo de lo más corriente es aquel en que los padres se alojen en planta baja y alguno de los hijos en planta primera en viviendas totalmente independientes a todos los efectos.

Esta casuística trajo aparejado desde el mismo momento de la promulgación de las NNSS vigentes que queden edificaciones ya existentes fuera de ordenación al no poder plasmarse legalmente dicha subdivisión horizontal de la edificación de acuerdo a la aplicación de la normativa, con la problemática añadida a la hora de registrar la vivienda, pagar las contribuciones e impuestos, gestionar los servicios de las compañías suministradoras, etc., a pesar de cumplir el resto de las condiciones vigentes en las normas (Edificabilidad, altura, alineaciones y retranqueos, etc.).

Esta problemática se vería solucionada en gran parte añadiendo al Uso Principal de vivienda residencial unifamiliar el uso de Vivienda residencial Bifamiliar condicionando su posible ejecución al cumplimiento de unos parámetros de anchos de parcela, situación de viviendas, acceso, etc., sin modificar el resto parámetros de la Ordenanza de Casco.

En la actualidad y según las NNSS Vigentes la Zona de Casco Tradicional de Patones en su punto 11.3 dice textualmente:

**“11.3. ORDENANAZA DE CASCO. (PATONES DE ABAJO).**

**11.3.4. Condiciones de Uso.**

*Uso principal:*

-Vivienda residencial unifamiliar.

*Usos compatibles:*

-Uso hotelero.

-Uso terciario: Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 400m2 de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo o 200m2 en cualquier planta.

-Uso dotacional: Permitido en todas sus categorías.

-Uso industrial: Permitido en categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 300m2 en planta baja en edificio exclusivo y de 150m2 en cualquier planta de categoría 1ª.

-Uso de espacios libres y zonas verdes.

-Aparcamiento en planta baja en patio de parcela o en edificaciones auxiliares.

*Usos prohibidos.*

-Resto de Usos y grados.”

Según lo transcrito anteriormente se observa que la modificación propuesta solo variaría la posibilidad de tener además del uso unifamiliar un uso bifamiliar, que en la práctica ya existe en la zona de casco de Patones.

Habría igualmente que modificar el Art. 8.2. CLASES DE USOS y Art. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS, de las Normas Urbanísticas para incorporar el uso bifamiliar dentro de los mismos.

Las construcciones que se encuentren en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Normas Subsidiarias Vigentes, quedarían exentas del uso bifamiliar, de modo de salvaguardar la estructura de las mismas con subdivisiones y o modificaciones que desdibujen o eliminen las estructuras originales que se busca preservar.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014



A continuación se aporta cuadro de unidades residenciales en el cual se puede comparar el número de viviendas según las Normas Subsidiarias vigentes, según recuento sobre el terreno y según la Modificación puntual ampliando el uso residencial unifamiliar con el uso residencial bifamiliar.

#### Cuadro Comparativo.

	Nº de Viviendas	Observaciones
S/NNSS Vigentes.	102	77 Existente + 25 Potenciales
S/ Recuento sobre el terreno. Estado Actual.	143	Producto de la subdivisión de parcelas de gran dimensión para la ejecución de adosados (17 Viviendas Unifamiliares). Además de parcelas con 2 viviendas (62 viviendas en 31 parcelas) y parcelas con 3 o 4 viviendas (11 viviendas en 3 parcelas)
S/ Modificación.	178	25%

Como se puede observar en el cuadro anterior existe una pequeña diferencia entre el número de viviendas según el cómputo en el documento Justificativo de las NNSS. vigentes y el recuento sobre el terreno al día de hoy, el cual es producto de la subdivisión de parcelas existentes de gran dimensión sobre la Avenida de Madrid para la ejecución de casi una veintena viviendas adosadas que se ejecutaron durante la última década. Además de las viviendas enunciadas anteriormente existen en la actualidad parcelas con 2 viviendas, y en menor medida parcelas con 3 o 4 viviendas respectivamente. Contabilizando todas las viviendas existentes unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares en el casco tradicional de Patones contamos como ya indicamos con 143 viviendas.

Por lo cual el posible aumento real del número de viviendas con la presente modificación no sería de más de un 25%.

#### 1.4.- JUSTIFICACIÓN IMPACTO AMBIENTAL GENERADO POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

##### 1. JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO QUE GENERA EL NUEVO NÚMERO DE HABITANTES.

En la actualidad el casco urbano de Patones de Abajo cuenta con un número de viviendas de 378 y un número de 479 habitantes según censo municipal. Lo cual da un ratio real de 0,79 hab./viv. Cabe indicar que dentro de los habitantes actuales antes mencionados están incluidos gran parte de los residentes que se beneficiarán con la aprobación de la presente Modificación Puntual pues como ya se indicó anteriormente esta modificación busca legalizar una situación que de hecho ya se produce en la actualidad.

La presente modificación puntual para la ampliación del USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO, se supone totalmente asumible dado que como se ha indicado en la memoria el número de viviendas según el recuento sobre el terreno dentro del sector del Casco Tradicional de Patones de Abajo, es de 143 viviendas, que aplicando el ratio actual de hab./viv. con una ocupación real de 0,79 hab. por viviendas da un total de 113 habitantes en dicho sector.

Según la modificación puntual propuesta el número máximo de viviendas sería de 178 unidades, que con una ocupación estimada según los anteriores ratios de habitantes por vivienda sería como máximo de 140 hab.

Por lo cual se entiende totalmente válido la presente modificación ya que el aumento real de residentes una vez aplicada la presente modificación puntual sería de apenas 38 hab., lo cual se entiende como totalmente asumible para un casco de las características del de Patones de Abajo.

fecha: 4/6/2014

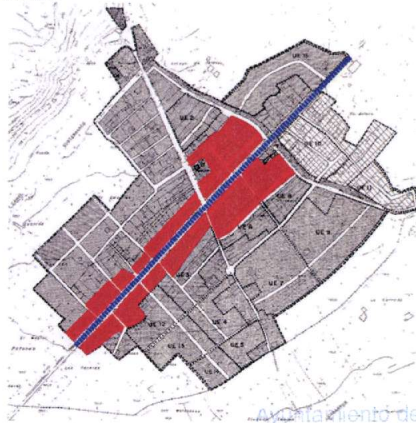


## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA VALIDEZ DE LA ESTRUCTURA VIARIA EXISTENTE.

La estructura viaria sobre la que se aplicaría la presente modificación puntual sería la indicada en planos Calificación del Suelo Urbano (Plano P4) como Casco Tradicional de Patones de Abajo.

En el mismo se observa que dicho sector se encuentra atravesado por un gran viario (Avenida de Madrid) de este a oeste, estructurando y conectando a éste con el resto del núcleo urbano y con la región.

### Esquema del Núcleo Urbano.



LEYENDA:  
AVENIDA DE MADRID  
CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO  
SEGÚN NORMAS SUBSEDIARIAS DE PATONES.  
(PLANO P4) CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
APROBADO 13 DE OCTUBRE DE 1992

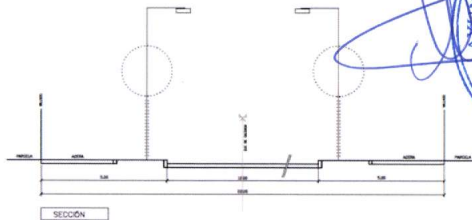
Ampliación de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

### Sección de viario.

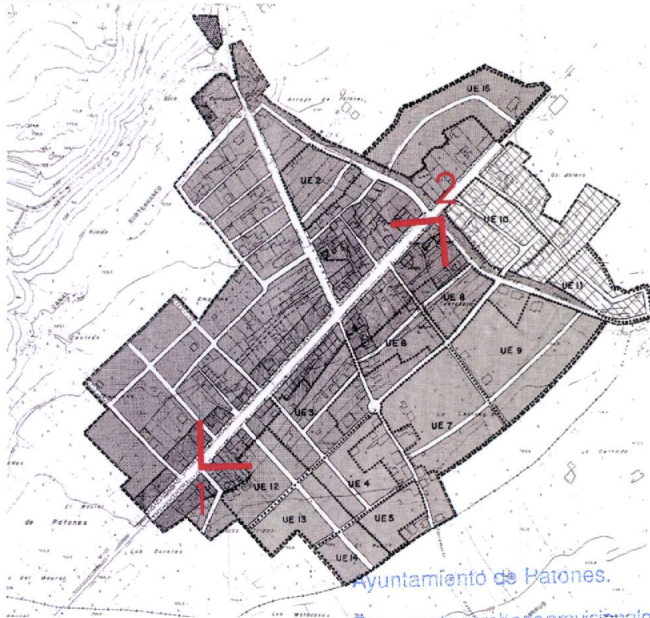
fecha: 4/6/2014 El Secretario



BD

Dicha Avenida de Madrid cuenta en la actualidad con un ancho de viario de doble sentido de 22,00m., contando con una calzada de 12,00m con aparcamiento en los dos sentidos y aceras a ambos lados de 3,00m más una zona verde de separación entre el viario y la acera de 2,00m a cada lado.

Esquema situación de Fotos.



Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MARZO 2014

Vista 1 Avenida de Madrid.

fecha: 4/6/2014 El Secretario.



BD

Vista 2 Avenida de Madrid.



En la actualidad dicho viario está infrautilizado dadas sus dimensiones como se puede observar en la anteriores imágenes, razón por la cual se entiende que el mismo es totalmente válido para absorber la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso bifamiliar dentro del casco tradicional como se propone en la presente modificación puntual.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario,



**BD**



28 MAYO 2014

### 3. Estudio de Infraestructuras.

En las Normas Subsidiarias actuales se hace una previsión de servicios:

El Secretario

#### Pto. 8.3.2. Condiciones de Uso Residencial.

##### Vivienda.

##### "Condiciones de servicios e instalaciones.

-De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

-De energía eléctrica. Será obligatoria en toda la vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

-De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes a través de su conexión con la red municipal existente.

-De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

-Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,80m por encima del paño de cubierta.

En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garaje y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas."

Como se observa en la transcripción del punto respectivo de las normas actuales se prevé unas condiciones de servicios e instalaciones para las viviendas de Patones.

En el punto de "agua" se prevé un consumo por habitante de 200lts por persona/día. Dicho consumo si se lo aplicamos al aumento de población producido por la presente modificación puntual veríamos que:

**38 hab. extras X 200lts/hab. = 7.600 ltrs.**

Dicho consumo se entiende totalmente asumible en las infraestructuras existentes ya que la modificación puntual únicamente incluye el uso bifamiliar, no variando los parámetros urbanísticos existentes en las NNSS actuales con lo cual el único aumento sería el del consumo de agua producido por estos habitantes que de hecho en gran parte ya están incluidos como residentes en las edificaciones actuales.

El resto de infraestructuras al igual que como ocurre con la provisión de agua es totalmente válida para absorber el aumento de población, ya que como se dijo anteriormente la modificación puntual únicamente amplía el uso en la zona de casco, añadiendo al existente uso residencial unifamiliar, el uso bifamiliar. Pero siempre manteniendo las condiciones generales de aprovechamiento indicadas en las Normas Subsidiarias vigentes. (Edificabilidad, ocupación, alturas, etc.)

### 1.5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA LEGAL.

Esta modificación puntual de las NN.SS., está prevista en la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2001 en el artículo 57 donde se indica las reglas del "Procedimiento de aprobación de los planes generales y de sus modificaciones y revisiones...", como ocurre en la presente modificación donde se amplía únicamente el uso principal de residencial unifamiliar a residencial unifamiliar o bifamiliar, añadiendo unos condicionantes para las viviendas bifamiliares y manteniendo sin modificaciones el resto de parámetros del planeamiento vigente.

### 1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.

La procedencia de ésta modificación, se fundamenta en el Art. 1.5.5, de las Normas Urbanísticas de las propias NN.SS. de Patones, que prevén las modificaciones puntuales que supongan "... variaciones o alteraciones de alguno ó algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal, ni a los elementos o determinaciones estructurales", como es el presente caso.

Ésta modificación busca resolver como ya se indicó una problemática anterior a la promulgación de las Normas Subsidiarias vigentes en la zona de casco tradicional de Patones de Abajo, añadiendo al uso actual residencial unifamiliar el uso residencial bifamiliar, cumpliendo unos parámetros específicos para ese tipo de edificación, siendo legales pero estando fuera de ordenación las viviendas bifamiliares que no cumplan dichos parámetros y las multifamiliares siempre y cuando hayan sido edificadas anteriormente a la promulgación de las NN.SS. vigentes. Buscando de este modo resolver una problemática legal anterior a la aprobación de las NN.SS. vigentes, no resuelta por ésta. Esta modificación no presenta incidencias negativas en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras, ya que como ya se indicó solo se amplía el uso principal residencial unifamiliar a residencial unifamiliar o bifamiliar, no aumentando el aprovechamiento y manteniendo el resto de parámetros vigentes.

Por otra parte la oportunidad que posibilita la modificación de las NNSS. Está prevista en el Art. 69 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, cumpliéndose los requisitos previstos en la misma para poder llevarla a efecto, ya que no supone una disminución de zonas verdes o de espacios libres y su inicio es posterior a un año de la aprobación definitiva de las NNSS. que modifica, sin haber expirado el plazo de su última revisión.

En efecto, conforme se expone al principio de esta Memoria, se trata de una modificación de un alcance limitado para atender la necesidad de regularizar una realidad tangible de los residentes del casco tradicional de Patones de Abajo.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



El Secretario,

BD

## 2.- NORMAS –URBANÍSTICAS.

### Según las NNSS vigentes:

#### 2.1 MODIFICACIÓN DE USO:

En las actuales Normas Subsidiarias Patones en sus artículos referente al uso fijado.

#### **“Art. 8.2. CLASES DE USOS.**

A LOS EFECTOS DE LAS Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

#### **USOS GENÉRICOS. USOS GENERALIZADOS.**

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1. Residencial                    | 1.1. Vivienda unifamiliar.   |
| 2. Hotelero                       | 2.1. Hotelero en edificio exclusivo.<br>2.2. Alojamientos turísticos.  |
| 3. Terciario-oficinas y comercio. | 3.1. En parte de la edificación.<br>3.2. En edificio exclusivo.  |
| 4. Dotaciones y servicios         | 4.1. Dotaciones.<br>4.1.1. Centros de enseñanza o investigación.<br>4.1.2. Centros sanitarios y asistenciales.<br>4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.<br>4.1.4. Centros administrativos.<br>4.2. Servicios públicos.<br>4.2.1. Infraestructuras.   |
| 5. Industrias y almacenes.        | 5.1. Talleres de pequeña industria.<br>5.2. Pequeñas industrias y almacenes.<br>5.3. Industrias y almacenes.   |
| 6. Espacios libres y viario.      | 6.1. Viario:<br>6.1.1. Estructurante.<br>6.1.2. De coexistencia.<br>6.1.3. Callejones secundarios.<br>6.1.4. Aparcamientos públicos.<br>6.2. Espacios libres:<br>6.2.1. Parques y jardines.<br>6.2.2. Plazas.<br>6.2.3. Otros espacios libres.<br>6.2.4. Espacios libres anejos a la edificación.” |

#### **“Art. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS”.**

##### **“Pto. 8.3.2. Uso Residencial.**

1. Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente o temporal.
  - A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar o situada en una unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.

## 2. Condiciones generales del uso residencial.

### **Vivienda.**

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto.

### **Programa de vivienda.**

La vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50m<sup>2</sup>. En la categoría plurifamiliar cada vivienda tendrá acceso desde la calle o espacio libre exterior y contará con piezas habitables en el nivel de acceso.

### **Condiciones de iluminación, ventilación y visibilidad.**

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable.

La dimensión mínima de dicha abertura será de 0,50m<sup>2</sup>.

### **Condiciones de servicios e instalaciones.**

- A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.
- B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda la vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes a través de su conexión con la red municipal existente.
- D. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,80m por encima del paño de cubierta.  
En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garaje y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas."

## **"11.3. ORDENANZA DE CASCO. (PATONES DE ABAJO)..."**

### **"11.3.4. Condiciones de Uso.**

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso hotelero.
- Uso terciario: Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 400m<sup>2</sup> de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo o 200m<sup>2</sup> en cualquier planta.
- Uso dotacional: Permitido en todas sus categorías.
- Uso industrial: Permitido en categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 300m<sup>2</sup> en planta baja en edificio exclusivo y de 150m<sup>2</sup> en cualquier planta de categoría 1ª.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento en planta baja en patio de parcela o en edificaciones auxiliares.

Usos prohibidos.

- Resto de Usos y grados.

### **"11.3.5. Condiciones de Parcela".**

DE JUAN ELQUETA ARQUITECTOS S.L.P. C/ NORTE, 1 19187 UCEDA (GUADALAJARA) TEL-949856017 FAX-949856268  
[elqueta@coacm.es](mailto:elqueta@coacm.es) [www.elquetaarquitectos.es](http://www.elquetaarquitectos.es)

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

3 de Mayo 2014

Fecha: 4/6/2014



BD

Parcela mínima: Se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, o a aquella fruto de segregaciones o agregaciones que se cumplan con los mínimos establecidos en las presentes Normas.

Segregaciones y agregaciones:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela Mínima	175 m2
Parcela Máxima	400 m2
Frente mínimo	6,00 m
Frente Máximo	12,00 m
Fondo mínimo	20,00 m

No se permitirán nuevas segregaciones o agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacios públicos, sin entender por tal fondos de saco, además de las condiciones antes citadas.

Excepcionalmente se permitirá la agregación de parcelas por encima de la superficie máxima establecida en los siguientes casos:

-Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante siempre que la superficie y el frente resultante no exceda del 20% de los máximos establecidos en esta Normativa.

En ningún caso se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado una con fondo inferior al mínimo”.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014 El Secretario,



BD



Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.

El cotejo del presente documento que se custodia en esta Dirección General, efectuado con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General, Fecha de emisión del informe (fecha):  
El Técnico Informante:

*Int. fono*  
*[Firma]*

- b. Las distintas puertas de acceso desde la calle distarán entre sí al menos 6,00m.
- c. En parcelas de frente superior a 10,00m y superficie comprendida entre 175 y 350m<sup>2</sup> dividida exclusivamente en vertical.
- d. En parcelas de frente superior a 10,00m y superficie superior a 350m<sup>2</sup>, se deberá proceder a segregar la parcela.
- e. Quedan exentas del uso bifamiliar las construcciones que se encuentren en el Catálogo de Bienes Protegidos de las NN.SS. vigentes.

C. Las edificaciones existentes previas a la aprobación de las NN.SS. vigente, de tipología multifamiliar o bifamiliar que no cumplan lo indicado en los puntos anteriores quedarán fuera de ordenación.

## 2 Condiciones generales del uso residencial.

### Vivienda.

Todas las piezas habitables tendrán por lo menos un hueco que abra a espacio abierto.

### Programa de vivienda.

La vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50m<sup>2</sup>. Cada vivienda tendrá acceso desde la calle o desde zona común. Las edificaciones bifamiliares tendrán una superficie mínima de 80,00m<sup>2</sup> cada una unidad habitacional.

### Condiciones de iluminación, ventilación y visibilidad.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable. La dimensión mínima de dicha abertura será de 1/10 parte de la superficie útil de la estancia donde se sitúe.

### Condiciones de servicios e instalaciones.

- A De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente.
- B De energía eléctrica. Será obligatoria en toda la vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- C De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes a través de su conexión con la red municipal existente.
- D De calefacción. La instalación de calefacción, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,80m por encima del paño de cubierta.
- F En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garaje y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.
- G Para permitir la regularización de edificaciones existentes o la ejecución otras nuevas, se deberá previo a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento solicitar por parte del interesado en la empresa suministradora del servicio de abastecimiento de agua y de saneamiento la contrastación con informe favorable de la prestación del servicio y o la regularización de las acometidas existentes y de ser necesario ejecución de unas nuevas acometidas para la conexión tanto a la red de abastecimiento de agua como al saneamiento existente. Cumpliendo el Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas de la Comunidad de

Ayuntamiento de Patones.  
Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014  
Fecha: 4/6/2014



BD

Madrid.

**Condiciones de ruidos.**

Se deberá cumplir la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.

Se deberá velar por la adopción de todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, debiéndose considerar lo siguiente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles, con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancia de separación respecto a la fuente de ruido más significativas, y en particular el tráfico rodado.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, debiéndose velar para que no se supere ningún valor límite aplicable.

**11.3. ORDENANZA DE CASCO. (PATONES DE ABAJO).**

**11.3.4. Condiciones de Uso.**

Uso principal:

-Vivienda residencial unifamiliar ó bifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso hotelero.
- Uso terciario: Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 400m2 de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo o 200m2 en cualquier planta.
- Uso dotacional: Permitido en todas sus categorías.
- Uso industrial: Permitido en categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 300m2 en planta baja en edificio exclusivo y de 150m2 en cualquier planta de categoría 1ª.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento en planta baja en patio de parcela o en edificaciones auxiliares.

Usos prohibidos.

-Resto de Usos y grados.

**11.3.5. Condiciones de Parcela.**

Parcela mínima: Se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, o a aquella fruto de segregaciones o agregaciones que se cumplan con las mínimos establecidos en las presentes Normas.

Segregaciones y agregaciones:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela Mínima 175 m2

Parcela Máxima 400 m2

Frente mínimo 6,00 m para viviendas unifamiliares  
7,50 a 10,00 ó >10,00 m para viviendas bifamiliares según pto

BD

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.  
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.  
Fecha de emisión del informe técnico: 23-10-14  
El Técnico Informante: *[Firma]*





8.3.2.1.B

Frente Máximo 12,00 m

Fondo mínimo 20,00 m

No se permitirán nuevas segregaciones o agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacios públicos, sin entender por tal fondos de saco, además de las condiciones antes citadas.

Excepcionalmente se permitirá la agregación de parcelas por encima de la superficie máxima establecida en los siguientes casos:

-Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante siempre que la superficie y el frente resultante no exceda del 20% de los máximos establecidos en esta Normativa.

En ningún caso se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado una con fondo inferior al mínimo.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plena  
28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



DOCUMENTO QUE SE DEPONE LA COPIA DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MADRID  
Madrid, 23-10-14  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. 10/09/2013)



BD

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.

El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.  
Fecha de emisión del informe técnico: 23/10/2014  
El Técnico Informante:

### 3. PRESCRIPCIÓN PATRIMONIO HISTÓRICO

En el caso que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

### 4.- TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.


La tramitación de esta Modificación Puntual se realiza de acuerdo con lo señalado en el art. 57. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El procedimiento se inicia a propuesta del Alcalde, que someterá la modificación a información pública por el plazo mínimo de un mes con los requisitos establecidos en el art. 56.bis de la Ley 9/2001.

Simultáneamente se solicitarán los informes sectoriales necesarios que deberán emitirse en el mismo plazo que la información pública.

A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos el Pleno del Ayuntamiento modificará de ser necesario y aprobará provisionalmente la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de Ordenación Urbanística para su aprobación definitiva.

En Patones, a 17 de septiembre de 2013.



El Arquitecto  
Enrique De Juan Elgueta.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



El Secretario

El promotor  
Ayuntamiento de Patones.

BD

ANEXO 1

LISTADO DE PLANOS:

- 1 Plano de Calificación del suelo según NNSS vigentes. (Patones de Abajo).

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



BD



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL  
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL  
CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO.  
MADRID.**

**ANEXO 2. TEXTO REFUNDIDO.**

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



**BD**



## CAP. 8 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### ART.8.1, TIPOS DE USOS.

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

Uso principal.

Es aquel 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.

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.

**Uso prohibido.**

Es aquel que por su incompatibilidad por si 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.

### ART. 8.2. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias. los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

#### USOS GENERICOS USOS PORMENORIZADOS

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. Residencial</b>                     | 1.1 Vivienda unifamiliar.<br>1.2. Vivienda bifamiliar  |
| <b>2. Hotelero</b>                        | 2.1. Hotelero en edificio exclusivo<br>2.2. Alojamientos turísticos.   |
| <b>3. Terciario-oficinas y comercio</b>   | 3.1. En parte de la edificación<br>3.2. En edificio exclusivo.   |
| <b>4. Dotaciones y servicios públicos</b> | 4.1. Dotaciones:<br>4.1.1. Centros de enseñanza o investigación.<br>4.1.2. Centros sanitarios y asistenciales.<br>4.1.3. Centros de reunión y espectáculos,<br>4.1.4. Centros administrativos, |

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

73

26 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



4.2. Servicios públicos: 4.2.1.

12.6 MAYO 2014

Infraestructuras.

fecha: 4/6/2014

El Secretario

5. Industrias y almacenes

5.1. Talleres de pequeña industria.

5.2. Pequeñas industrias y almacenes

5.3. Industrias y almacenes

6. Espacios libres y viario.

6.1. Viario:

6.1.1. Estructurante.

6.1.2. De coexistencia

6.1.3. Callejones secundarios

6.1.4. Aparcamientos públicos.

6.2. Espacios libres:

6.2.1. Parques y jardines.

6.2.2. Plazas.

6.2.3. Otros espacios libres.

6.2.4. Espacios libres anejos a la edificación.



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, EL PUEBLO Y EL MEDIO AMBIENTE. Madrid, 23-10-14. LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y POLÍTICA TERRITORIAL



Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión Urbanismo, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de tramitación en vía municipal.

El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General. Fecha de emisión del informe (día/mes/año): 23/10/2014  
El Técnico Informante:

ART. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS.

**8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.**

- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
- Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

**8.3.2. Uso residencial.**

- Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente o temporal.
  - Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio pública.
  - Categoría 2ª. Viviendas bifamiliares
    - En parcelas con un frente de parcela comprendido entre 7,50 y 10,00m, si están situadas en una unidad edificatoria conformada por una vivienda en planta baja y otra en planta alta, contando ambas con fachada a calle y a patio. Con un acceso único desde la calle compartido, quedando prohibido las escaleras exteriores, terrazas y porches en fachada a calle.
    - Las distintas puertas de acceso desde la calle distarán entre sí al menos 6,00m.
    - En parcelas de frente superior a 10,00m y superficie comprendida entre 175 y 350m2 dividida exclusivamente en vertical.
    - En parcelas de frente superior a 10,00m y superficie superior a 350m2, se deberá proceder a segregar la parcela.
    - Quedan exentas del uso bifamiliar las construcciones que se encuentren en el Catálogo de Bienes Protegidos de las NN.SS. vigentes.
  - Las edificaciones existentes previas a la aprobación de las NN.SS. vigente, de tipología multifamiliar o bifamiliar que no cumplan lo indicado en los puntos anteriores quedarán fuera de ordenación.

BD

**Vivienda:** Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto.

**Programa de viviendas:** La vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50m2. Cada vivienda tendrá acceso desde la calle o desde zona común. Las edificaciones bifamiliares tendrán una superficie mínima de 80,00m2 cada una unidad habitacional.

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión  
Urbanismo, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de  
tramitación en vía municipal.

El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario,  
efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.  
Fecha de emisión del informe técnico: 23 de mayo de 2014  
El Técnico Informante: [Firma]

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CONSEJERO DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL  
23-10-14  
MAYORÍA DE VOTOS TÉCNICA  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL  
23 de Mayo de 2014

### Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable.

La dimensión mínima de dicha abertura será de 1/10 parte de la superficie útil de la estancia donde se sitúe.

### Condiciones de servicios e instalaciones.

- A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante. Ore asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.
- B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente.
- D. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del paño de cubierta.
- F. En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garaje y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.
- G. Para permitir la regularización de edificaciones existentes o la ejecución otras nuevas, se deberá previo a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento solicitar por parte del interesado en la empresa suministradora del servicio de abastecimiento de agua y de saneamiento la contrastación con informe favorable de la prestación del servicio y o la regularización de las acometidas existentes y de ser necesario ejecución de unas nuevas acometidas para la conexión tanto a la red de abastecimiento de agua como al saneamiento existente. Cumpliendo el Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas de la Comunidad de Madrid.

### Condiciones de ruidos.

Se deberá cumplir la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.

Se deberá velar por la adopción de todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, debiéndose considerar lo siguiente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles, con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancia de separación respecto a la fuente de ruido más significativas, y en particular el tráfico rodado.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, debiéndose velar para que no se supere ningún valor límite aplicable.

Ayuntamiento de Patones.

BD

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

23 MAYO 2014

### 8.3.3. Uso hotelero.

1. Definido y grados.

Comprende los espacios y locales destinados a alojamiento temporal, con servicios, instalaciones y gestión comunes, o con instalaciones independientes pero gestión común.

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. establecimiento hotelero en edificio exclusivo, de gestión pública o privada.
- B. Categoría 2ª. Alojamientos turísticos, es de decir, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión -apartamentos- para uso temporales exclusivamente de gestión pública.

El Secretario,  
[Firma]  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL





Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de tramitación en vía municipal.

El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, efectuará con el rasterizado que se custodiará en esta Dirección General.  
Fecha de emisión del informe técnico: 22 de mayo de 2014  
El Técnico Informante: [Firma]

Aparcamiento en planta baja, en patio de parcela o en edificaciones auxiliares.

Usos prohibidos

- Resto de usos y grados.

### 11.3.5 Condiciones de parcela

Parcela mínima: Se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, o aquella fruto de segregaciones o agregaciones que cumplan con los mínimos establecidos en las presentes Normas.

Segregaciones y agregaciones:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	175 m2
Parcela máxima	400 m2
Frente mínimo	6m para viviendas unifamiliares 7,50 a 10,00 ó >10,00 m para viviendas bifamiliares según punto 8.3.2.1.B
Frente máximo	12 m
Fondo mínimo	20m

No se permitirán nuevas segregaciones o agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público, sin entender por tal fondos de saco, además de las condiciones antes citadas.

Excepcionalmente se permitirá la agregación de parcelas por encima de la superficie máxima establecida en los siguientes casos:

- Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante siempre que la superficie y el frente resultantes no excedan del 20% de los máximos establecidos en esta Normativa.

En ningún caso se permitirán segregaciones de parcela que den como resultado una con fondo inferior al mínimo.

### 11.3.6 Condiciones de posición de la edificación

#### Posición

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en la documentación gráfica coincidiendo la alineación oficial con la línea de fachada obligatoria en toda esta zona de ordenanza.

En todo caso, el límite entre espacio público y privado debe quedar definido mediante cerramientos acordes a las condiciones estéticas de la zona, guardando la alineación oficial existente.

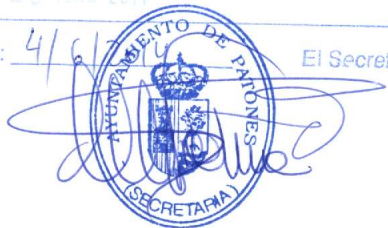
Se permiten los siguientes retranqueos:

BD

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

20 de mayo 2014

fecha: 4/6/14 El Secretario



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL  
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL  
CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO.  
MADRID.**

**ANEXO 3. INFORMES SECTORIALES.**

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario.

- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- CANAL DE ISABEL II
- VIVIENDA
- TELECO



**BD**



REGISTRO DE SALIDA  
 Ref: 10/143599.4/12 Fecha: 07/12/2012 10:34

Cons. Medio Ambiente y Orden. territorio  
 Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
 Destino: Ayuntamiento de Patones

REGISTRO DE ENTRADA  
 Ayuntamiento de Patones

14

Fecha: 2012/8/22  
 Hora: 17:12:01.149 11:39

Doc: 10/143599.4/12  
 Exp: 10-UB2-00132.5/2012  
 SIA: 12/130

AYUNTAMIENTO DE PATONES  
 PLAZA CONSTITUCION 1  
 28189 Patones (Madrid)

## ASUNTO: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO

En relación con su escrito que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el 10/354941.9/12 el pasado 30 de Octubre de 2012, por el que se viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Patones para ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo, se pone en su conocimiento:

Conforme al artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se ha dado traslado de la documentación recibida al Canal de Isabel II como Ente Gestor de las Infraestructuras de Saneamiento, para la elaboración de informe desde el punto de vista del cumplimiento del mencionado Decreto que se incluirá en el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común la solicitud de informe, preceptivo y determinante para la emisión del informe de análisis ambiental al Canal de Isabel II interrumpe el plazo para la emisión del mencionado informe por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, 04 de Diciembre de 2012

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
 EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL  
 PLANEAMIENTO

Fdo.: Mariano Oliveros Herrero

Ayuntamiento de Patones.

**BD**

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

20 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014 El Secretario





REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 10/068903.5/13 Fecha: 30/07/2013 15:10

Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: Ayuntamiento de Patones



REGISTRO DE ENTRADA  
Ayuntamiento de Patones

Número 2013/698  
Fecha 01/09/2013 Hora 14:29

Ayuntamiento de Patones.

ALCALDE-PRESIDENTE DE PATONES  
Ayuntamiento de Patones  
Plaza de la Constitución nº 1  
28189 Madrid

Documento aprobado provisionalmente en s

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



12/130  
PCEA 10-UB2-00132.5/2012

En contestación a su oficio, con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el número 10/354941.9/12, del pasado día 31 de octubre de 2012, por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual referida a la Ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

A la vista de la Propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Evaluación Ambiental, formula el siguiente INFORME:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Antecedentes administrativos

Con número 10/354941.9/12 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 31 de octubre de 2012 el Ayuntamiento de Patones remite el documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

El día 7 de diciembre de 2012 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 31 de mayo de 2013 con registro de entrada número 10/111502.9/13.

### 1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

En sesión de 10 de octubre de 2012 el Pleno del Ayuntamiento se acuerda la aprobación Inicial de la Modificación Puntual para Ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

La publicación del acuerdo del pleno en el BOCM número 267 del día 8 de noviembre de 2012, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BD

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

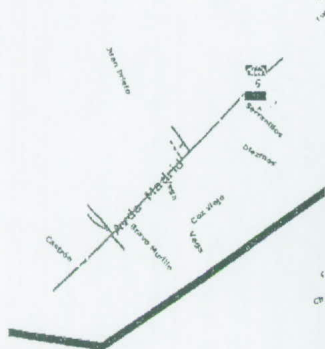
La Modificación Puntual tiene por objeto la Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Patones de Abajo para Ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

La actuación comprende la zona de casco tradicional de Patones de Abajo, situado a lo largo de la vía principal del casco, Avenida de Madrid, y grafiado en el plano de Calificación del suelo (Plano P4) de la normas Subsidiarias vigentes de Patones como "Casco Tradicional de Patones de Abajo".

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario,



AMBITO DE ACTUACION

Actualmente dicha zona se encuentra consolidada en casi su totalidad, con edificaciones de una altura (PB) o de dos alturas (PB+1) con o sin bajo cubierta según permiten las actuales NNSS.

La modificación supone un aumento en el número de viviendas previstas de 64 viviendas multifamiliares, por lo que en número de viviendas total en esta zona ascendería a 166.

La modificación puntual modifica el artículo 11.3.ORDENANZA DE CASCO (Patones de Abajo) y art.8.2. CLASES DE USOS y Art.8.3.CONDICIONES DE LOS USOS de las Normas Subsidiarias, según sigue:

	NNSS	MP
Art 8.2 CLASES DE USOS	1.Residencial 1.1 Vivienda unifamiliar	1.Residencia 1.1 Vivienda unifamiliar 1.2 Vivienda multifamiliar
Art 8.3 CONDICIONES DE LOS USOS "Pto.8.3.2. Uso Residencial 1.Definición y grados  2.Condiciones generales del uso residencial  Programa de vivienda	La vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m2. En la categoría plurifamiliar cada vivienda tendrá acceso desde la calle o espacio libre exterior y contará con piezas habitables en el nivel de acceso.	B.Categoría2ª.Viviendas unifamiliares con acceso común desde la calle o espacio público.  La vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m2. Cada vivienda tendrá acceso desde la calle o desde zona común.

BD

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

Condiciones de Iluminación, ventilación y visibilidad.	El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable La dimensión mínima de dicha apertura será de 0,50 m2.	El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable La dimensión mínima de dicha apertura será de 1/10 parte de la superficie útil de la estancia donde se sitúe.
11.3. ORDENANZA DE CASCO (PATONES DE ABAJO) 11.3.4. Condiciones de Uso.  Uso principal	Vivienda residencial unifamiliar	Vivienda residencial unifamiliar ó Multifamiliar. Quedan exentas del uso multifamiliar Las construcciones que se encuentren en el Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias vigentes.

### 3. INFORME AMBIENTAL

El presente informe ambiental se formula basándose en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes su contenido es vinculante, de acuerdo con el artículo 20.7 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Este informe se emite sin perjuicio de las posibles alegaciones que deberán ser tenidas en cuenta por el órgano sustantivo con carácter previo a la aprobación de la modificación puntual.

Esta Dirección General de Evaluación Ambiental, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, informa favorablemente la Modificación Puntual siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones:

#### 3.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y el informe del Ente Gestor de fecha 31 de mayo de 2013, en relación con el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la Modificación Puntual al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes condiciones:

**Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente.** Para la conexión a la Red de abastecimiento existente, se deberán dirigir al Departamento de Gestión Comercial de Canal de

BD

Isabel II Gestión para la contrastación, regularización de las acometidas existentes y, en caso necesario, ejecución de nueva acometida.

**Respecto a la depuración de aguas residuales:**

En la actualidad, el municipio de Patones depura sus aguas residuales, junto con las de la urbanización La Cerrada de Torremocha de Jarama, en la EDAR de Patones, situada en el término municipal de Torremocha de Jarama y gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

Con los datos remitidos y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II(2006), la Modificación Puntual supone un incremento estimado de caudal vertido de aguas residuales de 7 m3/ día, que podrá ser tratado en la EDAR de Patones.

**Respecto al vertido de aguas residuales a la red de saneamiento:**

La red de saneamiento de la zona Nuevos Desarrollos es de tipo unitaria. Se recuerda que no deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas a Canal de Isabel II Gestión, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el ámbito.

La incorporación de los vertidos se deberá realizar a un colector existente que cumpla las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y tenga capacidad suficiente para admitir el vertido. El promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Departamento de Gestión Comercial de Canal de Isabel II Gestión para la gestión de la acometida correspondiente.

**3.2 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre , 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.**

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, se señala lo siguiente:

El ayuntamiento, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, considerando especialmente :

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se supere ningún valor límite aplicable.

Ayuntamiento de Patones.

Madrid a 30 JUL. 2013

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAR 2014 28 MAR 2014

EL DIRECTOR GENERAL DE  
EVALUACIÓN AMBIENTAL

fecha: 4/6/2014 El Secretario



Fdo: Mariano González Sáez





REGISTRO DE ENTRADA  
Ref:10/111502.9/13 Fecha:31/05/2013 10:14

Dirección Comercial

Cons. Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial  
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: Sub. Gen. Evaluación Amb. Planeamiento

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

D. Mariano Oliveros Herrero  
Subdirector General de Evaluación Ambiental del Planeamiento  
Dirección General de Evaluación Ambiental  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
C/Alcalá, 16  
28014 Madrid

fecha: 4/6/2014

El Secretario



ENTRADA EN UNIDAD  
Ref:10/111502.9/13 Fecha:31/05/2013 19:06

Cons. Medio Ambiente y Orden. Ter.  
Área Análisis Ambiental Planes y Progr.



Madrid, 29 de mayo de 2013

Asunto: Solicitud de informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Patones para ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

SIA: 12/130

10-UB2-00132.5/2012

En relación con su escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II Gestión: 201200122466, por el que solicita Informe en cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Patones para ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo, aprobada inicialmente por acuerdo de Pleno en sesión de fecha 10 de octubre de 2012, se informa lo siguiente:

**Documentación recibida:**

*Modificación Puntual de las NN.SS. de Patones para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo, de septiembre de 2012.*

**Respecto a las competencias de Canal de Isabel II Gestión en el municipio de Patones:**

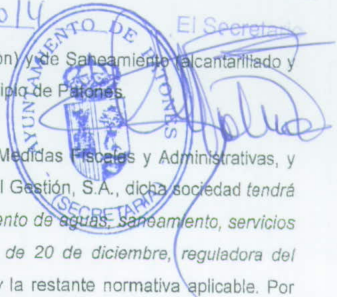
Canal de Isabel II Gestión abastece de agua al municipio de Patones, con el que Canal de Isabel II tiene firmado un Convenio para la Gestión Integral de los servicios de distribución y alcantarillado, de fecha 30 de Abril de 2003.

BD



28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



En la actualidad los servicios de Abastecimiento (aducción y distribución) y de Saneamiento (alcantarillado y depuración) son prestados por el Canal de Isabel II Gestión en el municipio de Patones.

Conforme al art. 16. Uno, de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y constituida la sociedad mercantil de titularidad pública Canal de Isabel II Gestión, S.A., dicha sociedad tendrá por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid y la restante normativa aplicable. Por todo ello, corresponde a Canal de Isabel II Gestión, S.A. (en adelante, Canal de Isabel II Gestión), evacuar el presente informe.

#### Respecto al alcance de la Modificación Puntual:

La Modificación Puntual que se informa, afecta a la zona de suelo urbano "Casco Tradicional de Patones de Abajo", situada a lo largo de la vía principal del casco, Avenida Madrid, que se encuentra actualmente consolidada casi en su totalidad, con edificaciones con uso principal de vivienda unifamiliar y usos compatibles varios.

La Modificación Puntual plantea añadir al uso principal *vivienda residencial unifamiliar*, contemplado en las ordenanzas vigentes, el uso de *vivienda residencial multifamiliar*, sin modificar el resto de parámetros urbanísticos.

Este cambio en las ordenanzas posibilita en las edificaciones existentes, la transformación de los usos compatibles a uso residencial multifamiliar, lo que supone para el conjunto de la zona afectada, y de acuerdo con la documentación remitida, un aumento en el número de viviendas previstas de 64 viviendas multifamiliares, y sin que se produzca un aumento de la edificabilidad. Sumando este incremento de viviendas a las viviendas contempladas en las Normas Subsidiarias vigentes, el número total de viviendas en esta zona ascendería a unas 166 viviendas, con una edificabilidad estimada total de 21.060 m<sup>2</sup> de uso residencial.

De acuerdo con los datos anteriores, la demanda media diaria de agua para consumo humano de la zona del Casco Tradicional de Patones de Abajo, calculada según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012), es de 191,4 m<sup>3</sup>/día (2,2 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 6,7 l/s.

BD

fecha: 4/6/2014

El Secretario



**Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente.**

Para la conexión a la red de abastecimiento existente, se deberán dirigir al **Departamento de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II Gestión para la contratación, regularización de las acometidas existentes y, en caso necesario, ejecución de nueva acometida.

**Respecto a la depuración de aguas residuales:**

En la actualidad, el municipio de Patones depura sus aguas residuales, junto con las de la urbanización La Cerrada de Torremocha de Jarama, en la EDAR de Patones, situada en el término municipal de Torremocha de Jarama y gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

Con los datos remitidos y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006), la Modificación Puntual supone un incremento estimado de caudal vertido de aguas residuales de 7 m<sup>3</sup>/día, que podrá ser tratado en la EDAR de Patones.

**Respecto al vertido de aguas residuales a la red de saneamiento:**

La red de saneamiento de la zona Nuevos Desarrollos es de tipo unitaria. Se recuerda que no deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas a Canal de Isabel II Gestión, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el ámbito.

La incorporación de los vertidos se deberá realizar a un colector existente que cumpla las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y tenga capacidad suficiente para admitir el vertido. El promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el **Departamento de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II Gestión para la gestión de la acometida correspondiente.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

  
Luis Cuesta Martín-Gil  
RESPONSABLE DE  
PLANEAMIENTO Y NORMAS



Canal de Isabel II gestión  
REGISTRO DE SALIDA  
Nº 201300119696  
31/05/2013 09:42:56

BD

CONTESTACIÓN AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Ref: 12/130. PCEA 10-UB2-00132.5/2012

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO. MADRID.**

Ayuntamiento de Patones. Madrid.

Plaza de la Constitución Nº 1, CP. 28189. Patones. Madrid.

Atención: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. COMUNIDAD DE MADRID. DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En relación al Informe emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental en relación a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CON EL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO, se indica que se han tenido en cuenta las consideraciones indicadas en el mismo.

- *Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas de la Comunidad de Madrid.*

Se han añadido en la modificación puntual:

Art. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS

Pto. 8.3.2. Uso Residencial.

Condiciones de servicios e instalaciones.

- G. Para permitir la regularización de edificaciones existentes o la ejecución otras nuevas, se deberá previo a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento solicitar por parte del interesado en la empresa suministradora del servicio de abastecimiento de agua y de saneamiento la contrastación con informe favorable de la prestación del servicio y o la regularización de las acometidas existentes y de ser necesario ejecución de unas nuevas acometidas para la conexión tanto a la red de abastecimiento de agua como al saneamiento existente. Cumpliendo el Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas de la Comunidad de Madrid.

- *Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.*

Ayuntamiento de Patones.

Se han añadido en la modificación puntual:

Art. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS

Pto. 8.3.2. Uso Residencial.

Condiciones de ruidos.

fecha: 4/6/2014

28 MAYO 2014

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria



BD

Se deberá cumplir la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.

Se deberá velar por la adopción de todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, debiéndose considerar lo siguiente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles, con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancia de separación respecto a la fuente de ruido más significativas, y en particular el tráfico rodado.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrán en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, debiéndose velar para que no se supere ningún valor límite aplicable.

Por lo antes expuesto se considera por parte de los técnicos redactores de la presente Modificación Puntual subsanadas las consideraciones indicadas en el citado informe, salvo mejor interpretación de los Servicios Técnicos de esa Dirección, solicitando por lo tanto la aprobación de la presente Modificación Puntual en lo que a esa Dirección General respecta.

Patones a 2 de agosto de 2013.

Ayuntamiento de Patones

Enrique de Juan Elgueta  
Arquitecto

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario.



BD



Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 10/058903.5/13 Fecha: 30/07/2013 15:10  
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: Ayuntamiento de Patones

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

ALCALDE-PRESIDENTE DE PATONES  
Ayuntamiento de Patones  
Plaza de la Constitución nº 1  
28189 Madrid

El Secretario



12/130  
PCEA 10-UB2-00132.5/2012

En contestación a su oficio, con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el número 10/354941.9/12, del pasado día 31 de octubre de 2012, por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual referida a la Ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

A la vista de la Propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Evaluación Ambiental, formula el siguiente INFORME:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Antecedentes administrativos

Con número 10/354941.9/12 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 31 de octubre de 2012 el Ayuntamiento de Patones remite el documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

El día 7 de diciembre de 2012 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 31 de mayo de 2013 con registro de entrada número 10/111502.9/13.

### 1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

En sesión de 10 de octubre de 2012 el Pleno del Ayuntamiento se acuerda la aprobación Inicial de la Modificación Puntual para Ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

La publicación del acuerdo del pleno en el BOCM número 267 del día 8 de noviembre de 2012, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Modificación Puntual tiene por objeto la Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Patones de Abajo para Ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

La actuación comprende la zona de casco tradicional de Patones de Abajo, situado a lo largo de la vía principal del casco, Avenida de Madrid, y grafiado en el plano de Calificación del suelo (Plano P4) de la normas Subsidiarias vigentes de Patones como "Casco Tradicional de Patones de Abajo".



Comunidad de Madrid

Ayuntamiento de Patones.

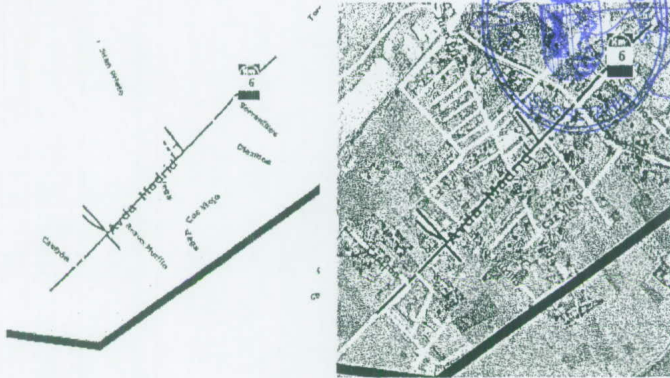
Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



El Secretario



AMBITO DE ACTUACION

Actualmente dicha zona se encuentra consolidada en casi su totalidad, con edificaciones de una altura (PB) o de dos alturas (PB+1) con o sin bajo cubierta según permiten las actuales NNSS.

La modificación supone un aumento en el número de viviendas previstas de 64 viviendas multifamiliares, por lo que en número de viviendas total en esta zona ascendería a 166.

La modificación puntual modifica el artículo 11.3.ORDENANZA DE CASCO (Patones de Abajo) y art.8.2. CLASES DE USOS y Art.8.3.CONDICIONES DE LOS USOS de las Normas Subsidiarias, según sigue:

	NNSS	MP
Art 8.2 CLASES DE USOS	1.Residencial 1.1 Vivienda unifamiliar	1.Residencia 1.1 Vivienda unifamiliar 1.2 Vivienda multifamiliar
Art 8.3 CONDICIONES DE LOS USOS "Pto.8.3.2. Uso Residencial 1.Definición y grados  2.Condiciones generales del uso residencial  Programa de vivienda	La vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m2. En la categoría plurifamiliar cada vivienda tendrá acceso desde la calle o espacio libre exterior y contará con piezas habitables en el nivel de acceso.	B.Categoría2ª.Viviendas unifamiliares con acceso común desde la calle o espacio público.  La vivienda dispondrá, al menos de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m2. Cada vivienda tendrá acceso desde la calle o desde zona común.

BD

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



Comunidad de Madrid

El Secretario

Condiciones de Iluminación, ventilación y visibilidad.	El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable La dimensión mínima de dicha apertura será de 0,50 m2.	El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos acristalados en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable. La dimensión mínima de dicha apertura será de 1/10 parte de la superficie útil de la estancia donde se sitúe.
11.3. ORDENANZA DE CASCO (PATONES DE ABAJO) 11.3.4. Condiciones de Uso.  Uso principal	Vivienda residencial unifamiliar	Vivienda residencial unifamiliar ó Multifamiliar. Quedan exentas del uso multifamiliar Las construcciones que se encuentren en el Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias vigentes.

### 3. INFORME AMBIENTAL

El presente informe ambiental se formula basándose en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes su contenido es vinculante, de acuerdo con el artículo 20.7 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Este informe se emite sin perjuicio de las posibles alegaciones que deberán ser tenidas en cuenta por el órgano sustantivo con carácter previo a la aprobación de la modificación puntual.

Esta Dirección General de Evaluación Ambiental, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, informa favorablemente la Modificación Puntual siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones:

#### 3.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y el informe del Ente Gestor de fecha 31 de mayo de 2013, en relación con el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la Modificación Puntual al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes condiciones:

**Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente.** Para la conexión a la Red de abastecimiento existente, se deberán dirigir al Departamento de Gestión Comercial de Canal de

BD





Isabel II Gestión para la contrastación, regularización de las acometidas existentes y, en caso necesario, ejecución de nueva acometida.

**Respecto a la depuración de aguas residuales:**

En la actualidad, el municipio de Patones depura sus aguas residuales, junto con las de la urbanización La Cerrada de Torremocha de Jarama, en la EDAR de Patones, situada en el término municipal de Torremocha de Jarama y gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

Con los datos remitidos y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II(2006), la Modificación Puntual supone un incremento estimado de caudal vertido de aguas residuales de 7 m3/ día, que podrá ser tratado en la EDAR de Patones.

**Respecto al vertido de aguas residuales a la red de saneamiento:**

La red de saneamiento de la zona Nuevos Desarrollos es de tipo unitaria. Se recuerda que no deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas a Canal de Isabel II Gestión, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el ámbito.

La incorporación de los vertidos se deberá realizar a un colector existente que cumpla las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y tenga capacidad suficiente para admitir el vertido. El promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Departamento de Gestión Comercial de Canal de Isabel II Gestión para la gestión de la acometida correspondiente.

**3.2 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre , 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.**

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, se señala lo siguiente:

El ayuntamiento, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, considerando especialmente :

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se supere ningún valor límite aplicable.

Ayuntamiento de Patones.

Madrid a 30 JUL, 2013

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

EL DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

fecha: 4/6/2014

El Secretario

Fdo: Mariano González Sáez



D. Eladio Hernanz Gil.  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Patones.  
Plaza de la Constitución, nº1  
28189 Patones (Madrid)

REGISTRO DE ENTRADA  
Ayuntamiento de Patones



Número 2013/479  
Fecha 30/05/2013 Hora 11:17

Madrid, 20 de mayo de 2013

**Asunto: Solicitud de Informe al documento de Aprobación Inicial de cuatro Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias del término municipal de Patones (Madrid).**

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II Gestión: 201200116115, por el que solicita Informe al documento de Aprobación Inicial de cuatro Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias del término municipal de Patones, aprobadas inicialmente por acuerdo de Pleno en sesión de fecha 10 de octubre de 2012, se informa lo siguiente:

**Documentación recibida en papel:**

- *Modificación Puntual de las NN.SS. de Patones para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo, de septiembre 2012.*
- *Modificación Puntual de las NN.SS. de Patones para la Modificación del fondo edificable para construcciones auxiliares en el Casco Tradicional de Patones de Abajo, de septiembre 2012.*
- *Modificación Puntual de las NN.SS. para dar la posibilidad de construir en las parcelas existentes anteriores a la aprobación de las NN.SS. vigentes en Patones, de septiembre 2012.*
- *Modificación Puntual de las NN.SS. de Patones de las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones, de septiembre 2012.*

**Respecto a las competencias de Canal de Isabel II Gestión en el municipio de Patones:**

Canal de Isabel II Gestión abastece de agua al municipio de Patones, con el que Canal de Isabel II tiene firmado un Convenio para la Gestión Integral de los servicios de distribución y alcantarillado, de fecha 30 de Abril de 2003.

Ayuntamiento de Patones.

En la actualidad los servicios de Abastecimiento (aducción y distribución) y de Saneamiento (alcantarillado y depuración) son prestados todos por Canal de Isabel II Gestión en el municipio de Patones.

fecha: 4/6/2014



Secretario

BD

Conforme al art. 16. Uno, de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y constituida la sociedad mercantil de titularidad pública Canal de Isabel II Gestión, S.A., dicha sociedad tendrá por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid y la restante normativa aplicable. Por todo ello, corresponde a Canal de Isabel II Gestión, S.A. (en adelante, Canal de Isabel II Gestión), evacuar el presente informe.

**Respecto a las cuatro Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de Patones:**

A continuación, se establecen las condiciones para cada una de las Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de Patones propuestas en el documento que se informa, y que deberán cumplir para su conexión a las redes generales de abastecimiento y saneamiento:

1. **Modificación Puntual de las NN.SS. de Patones para la ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.**

**Respecto al alcance de la Modificación Puntual:**

La Modificación Puntual que se informa, afecta a la zona de suelo urbano "Casco Tradicional de Patones de Abajo", situada a lo largo de la vía principal del casco, Avenida Madrid, que se encuentra actualmente consolidada casi en su totalidad, con edificaciones con uso principal de vivienda unifamiliar y usos compatibles varios.

La Modificación Puntual plantea añadir al uso principal vivienda residencial unifamiliar, contemplado en las ordenanzas vigentes, el uso de vivienda residencial multifamiliar, sin modificar el resto de parámetros urbanísticos.

Este cambio en las ordenanzas posibilita en las edificaciones existentes, la transformación de los usos compatibles a uso residencial multifamiliar, lo que supone para el conjunto de la zona afectada, y de acuerdo con la documentación remitida, un aumento en el número de viviendas previstas de 64 viviendas multifamiliares, y sin que se produzca un aumento de la edificabilidad. Sumando este incremento de viviendas a las viviendas contempladas en las Normas Subsidiarias vigentes, el número total de viviendas en esta zona ascendería a unas 166 viviendas, con una edificabilidad estimada total de 21.060 m<sup>2</sup> de uso residencial.

fecha: 4/6/2011

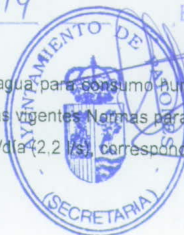


BD

26 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



De acuerdo con los datos anteriores, la demanda media diaria de agua para consumo humano de la zona del Casco Tradicional de Patones de Abajo, calculada según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012), es de 191,4 m<sup>3</sup>/día (2,2 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 6,7 l/s.

**Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente.**

Para la conexión a la red de abastecimiento existente, se deberán dirigir al **Departamento de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II Gestión para la contratación, regularización de las acometidas existentes y, en caso necesario, ejecución de nueva acometida.

**Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales.**

Se recuerda que la Modificación Puntual tendrá que cumplir con el informe que emita el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en relación con el Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Aun así se informa lo siguiente:

**Respecto a la depuración de aguas residuales:**

En la actualidad, el municipio de Patones depura sus aguas residuales, junto con las de la urbanización La Cerrada de Torremocha de Jarama, en la EDAR de Patones, situada en el término municipal de Torremocha de Jarama y gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

Con los datos remitidos y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006), la Modificación Puntual supone un incremento estimado de caudal vertido de aguas residuales de 7 m<sup>3</sup>/día, que podrá ser tratado en la EDAR de Patones.

**Respecto a la red de saneamiento:**

La red de saneamiento de la zona Nuevos Desarrollos es de tipo unitaria. Se recuerda que no deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas a Canal de Isabel II Gestión, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el ámbito.

BD

La incorporación de los vertidos se deberá realizar a un colector existente que cumpla las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y tenga capacidad suficiente para admitir el vertido. El promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el **Departamento de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II Gestión para la gestión de la acometida correspondiente.

**2. Modificación Puntual de las NN.SS. de Patones para la Modificación del fondo edificable para construcciones auxiliares en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.**

**Respecto al alcance de la Modificación Puntual:**

La Modificación Puntual que se informa, afecta a la zona de suelo urbano "Casco Tradicional de Patones de Abajo", situada a lo largo de la vía principal del casco, Avenida Madrid, que se encuentra actualmente consolidada casi en su totalidad, con edificaciones con uso principal de vivienda residencial unifamiliar y usos compatibles varios.

La Modificación Puntual propone, con respecto a lo previsto en las NNSS vigentes, permitir la realización de edificaciones auxiliares de una sola planta en el fondo de parcela, respetando los porcentajes de ocupación y edificabilidad contempladas en las ordenanzas vigentes.

De acuerdo con las dotaciones contenidas en las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012) y Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006), la Modificación Puntual no genera incremento ni de demanda de agua para consumo humano ni de vertido de aguas residuales.

En consecuencia, los Sistemas generales de Abastecimiento y Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión no se ven afectados por el cambio propuesto en esta Modificación Puntual.

**3. Modificación Puntual de las NN.SS. para dar la posibilidad de construir en las parcelas existentes anteriores a la aprobación de las NN.SS. vigentes en Patones.**

**Respecto al alcance de la Modificación Puntual y a la nueva demanda de recursos hídricos:**

La Modificación Puntual que se informa, afecta a la zona de suelo urbano "Nuevos Desarrollos de Patones de Abajo", situada a ambos lados del casco tradicional de Patones de Abajo, que se encuentra actualmente parcialmente consolidada con edificaciones de uso residencial unifamiliar.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado en sesión plenaria

28 MAYO 2016

fecha: 4/6



BD

La Modificación Puntual propone, con respecto a lo previsto en las NNSS vigentes, permitir excepcionalmente y siempre que se cumplan determinados condicionantes, una superficie de parcela de menores dimensiones a las superficies de parcela mínima contempladas en las ordenanzas vigentes, y sin modificar el resto de parámetros urbanísticos.

Este cambio en las ordenanzas de Nuevos Desarrollos posibilita un incremento del número de viviendas unifamiliares a ejecutar estimado en unas 14 viviendas que, sumadas a las contempladas en el planeamiento vigente, suponen un total de 331 viviendas unifamiliares en esta zona, con una edificabilidad estimada total de 49.650 m<sup>2</sup> para uso residencial.

De acuerdo con los datos anteriores, la demanda media diaria de agua para consumo humano de la zona de Nuevos Desarrollos del núcleo de Patones de Abajo, calculada según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012), es de 472 m<sup>3</sup>/día (5,5 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 14,2 l/s.

#### Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente

Para las parcelas afectadas por la Modificación Puntual y situadas en suelo urbano consolidado, se deberán dirigir al **Departamento de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II Gestión para la contratación, regularización de las acometidas existentes y, en caso necesario, ejecución de nueva acometida.

En cuanto a las parcelas afectadas por la Modificación Puntual y situadas en suelo urbano no consolidada, se recuerda que el proyecto de la red de abastecimiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución correspondiente deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012) y remitirse a la **División de Conformidades Técnicas** de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

#### Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales.

Se recuerda que la Modificación Puntual tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Aun así se informa lo siguiente:

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

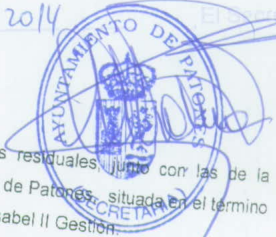
fecha: 4/6/2014 El Secretario



BD

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



**Respecto a la depuración de aguas residuales:**

En la actualidad, el municipio de Patones depura sus aguas residuales, junto con las de la urbanización La Cerrada de Torremocha de Jarama, en la EDAR de Patones, situada en el término municipal de Torremocha de Jarama y gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

Con los datos remitidos y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006), la Modificación Puntual supone un incremento estimado de caudal vertido de aguas residuales de 14 m<sup>3</sup>/día, que podrá ser tratado en la EDAR de Patones.

**Respecto a la red de saneamiento:**

La red de saneamiento del ámbito Nuevos Desarrollos es de tipo unitaria. Se recuerda que no deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas a Canal de Isabel II Gestión, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el ámbito.

La incorporación de los vertidos se deberá realizar a un colector existente que cumpla las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006) y tenga capacidad suficiente para admitir el vertido. El promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el **Departamento de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II Gestión para la obtención de las autorizaciones oportunas.

En el caso de que se tenga que ejecutar un nuevo colector, el proyecto de la red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir así mismo las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006) y remitirse al **Departamento de Tecnología del Alcantarillado** de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación así como para la determinación del punto de conexión a la red de alcantarillado existente.

**4. Modificación Puntual de las NN.SS. de Patones de las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones.**

**Respecto al alcance de la Modificación Puntual:**

La Modificación Puntual que se informa, afecta a la zona de suelo urbano "Nuevos Desarrollos de Patones de Abajo", situada a ambos lados del casco tradicional de Patones de Abajo, que se encuentra actualmente parcialmente consolidada con edificaciones de uso residencial unifamiliar.

BD

La Modificación Puntual propone modificar las condiciones de la edificación de las NN.SS. vigentes, permitiendo la edificación bajo rasante para cuartos de instalación y aparcamientos, y computando como superficie edificable sólo la superficie ejecutada sobre rasante.

De acuerdo con las dotaciones contenidas en las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012) y Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2006), la Modificación Puntual no genera incremento ni de demanda de agua para consumo humano ni de vertido de aguas residuales.

En consecuencia, los Sistemas generales de Abastecimiento y Saneamiento del Canal de Isabel II Gestión no se ven afectados por el cambio propuesto en esta Modificación Puntual.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Adrián Martín López de las Huertas  
Director General



Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE PATONES

BD





28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN  
ÁREA DE PATRIMONIO

El Secretario,



REGISTRO DE ENTRADA  
Ayuntamiento de Patones

Numero 2013/771  
Fecha 11/09/2013 Hora 14:24

EXPTE: 06153894-9/13

AP: 50 / 13

ASUNTO: Modificaciones Puntuales A, B y D de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en PATONES.

REMITENTE: Ayuntamiento de Patones.

INFORME: Se solicita a esta Dirección General informe de cuatro Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias vigentes, A, B, C y D, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las Modificaciones Puntuales han sido aprobadas inicialmente por el Pleno Municipal con fecha 10 de octubre de 2012.

MODIFICACIONES:

- A- "Ampliación del Uso Residencial Unifamiliar con el Uso Residencial Bifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo".
- B- "Modificación del Fondo Edificable para Construcciones Auxiliares en el Casco Tradicional de Patones de Abajo"
- D- "Condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones".

Respecto a a las Modificaciones A y B, referidas al Casco Tradicional se informa lo siguiente:

Modificación A – La Modificación propone añadir en la Ordenanza de Casco (Patones de Abajo), al único uso principal definido de "Vivienda Residencial Unifamiliar" el de "Vivienda Residencial Multifamiliar", sin modificar el resto de parámetros y condiciones.

Se ha adaptado la modificación a los requerimientos del informe de este Área de Patrimonio al permitir solamente viviendas bifamiliares en parcelas de frente de fachada comprendido entre 7,5 y 10 metros. Debiendo tener cada vivienda fachada a calle y a patio y superficie no menor de 80 m2. No se permiten escaleras exteriores, porches ni terrazas en fachada a calle.

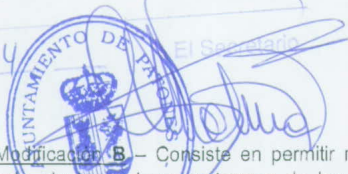
Errores de redacción:

- ✓ En el punto 8.3.2 se debe suprimir la palabra "respectivamente" porque puede producir confusión.
- ✓ En el punto 11.3.5 debe sustituirse en el segundo renglón de Frente mínimo "el" ; por una "a": 7,50 a 10,00

BD

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



Modificación B - Consiste en permitir realizar edificaciones auxiliares de una sola planta en la zona trasera de las parcelas, mas allá del fondo máximo edificable, previo acuerdo entre linderos y respetando la edificabilidad máxima permitida para cada parcela según las Normas actuales en la zona de Ordenanza de Casco (Patones de Abajo).

Las Norma Urbanísticas vigentes contemplan la existencia de construcciones auxiliares en el Casco Antiguo de Patones de Abajo y lo reconocen en la definición de la ordenanza aplicable.

La modificación N° 2 ahora contempla que las edificaciones auxiliares deberán estar constituidas por los mismos materiales que la edificación principal y que podrán adosarse a los linderos delantero y laterales con el necesario acuerdo de los colindantes. Se limita la altura a 3 metros en fachada y 4 metros a cumbre.

Error de redacción:

En el punto 11.3.6, en el último párrafo donde dice "previo acuerdo entre linderos" debe decir previo acuerdo entre "colindantes".

En el punto 11.3.7 los signos >> deben sustituirse por << entre 175 y 400. Y en paramentos Verticales, en la penúltima frase debe decir: "Las fachadas de las edificaciones auxiliares deberán ser de los mismos materiales que la edificación principal."

Modificación D, propone que no compute en el cálculo de la edificabilidad consumida, la superficie de las plantas que se encuentren bajo rasante.

Se modifica el artículo 11.3.7 para permitir los sótanos bajo lo edificado en planta baja.

Se aumenta la altura máxima de la edificación a 6,30 metros, y 6,80 metros en parcelas con desnivel.

Se hace constar que no se informa el punto 11.4.7, porque se referirse a Nuevos Desarrollos, excluidos de nuestra competencia.

Por tanto se han cumplido las prescripciones señaladas en el informe anterior para la Modificaciones A, B y D. La Modificación C no se informa por no ser de competencia de esta Dirección General al situarse fuera del Casco.

BD



DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN  
ÁREA DE PATRIMONIO

CONCLUSIÓN:

Este Área de Patrimonio en lo que es materia de competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación informa favorablemente las Modificaciones A, B y D de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de PATONES relativas a PATONES DE ABAJO.

Madrid, 30 de julio de 2013

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

EL JEFE DEL ÁREA DE PATRIMONIO

Fdo: José María La Calle Villalón



Conforme,

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Ana Gomendio López de Asiaín..

SALIDA DE UNIDAD  
Ref: 06/153894.9/13 Fecha: 02/09/2013 10:29  
Cons. Transportes, Infra. y Vivienda  
Area de Patrimonio  
Destino: AYUNTAMIENTO DE PATONES

BD



REUR 82.507  
 N° Registro: 10/354917.9/12  
 Expediente: 200.740/12  
 Fecha entrada: 30 de octubre de 2012  
 Remitente: Ayuntamiento de Patones  
 ASUNTO: Modificación Puntual para ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo.

REGISTRO DE ENTRADA  
Ayuntamiento de Patones



Número 2013/821  
Fecha 27/09/2013 Hora 14:32

Con fecha 30 de octubre de 2012, se ha recibido en el registro de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, oficio de remisión y documentación anexa remitida por el Ayuntamiento de Patones, consistente en la Modificación Puntual para ampliación del uso residencial unifamiliar con el uso residencial multifamiliar en el Casco Tradicional de Patones de Abajo, con el fin de que por esta Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial se emita informe a la misma.

En relación con lo solicitado hay que manifestar que esta Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, como órgano competente, resolverá la Modificación Puntual propuesta una vez cumplida la tramitación prevista en el artículo 57 de la Ley 9/2001, no entrando a valorar la propuesta ni emitiendo informe al respecto por no ser el momento procedimental.

Por ello, una vez que se remita por parte del Ayuntamiento de Patones el expediente completo, junto con los informes sectoriales favorables, esta Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, entrará a valorar la totalidad de los aspectos urbanísticos de la figura de planeamiento objeto de la solicitud, según las competencias establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 23 de septiembre de 2013

LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO  
Y CONTROL ZONAS SUR Y ESTE

Fdo.: Ana Cid Solís

VºBº  
EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE URBANISMO

Fdo.: Rafael Lleonart Torán

VºBº  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO  
Y ESTRATEGIA TERRITORIAL

Fdo.: José Triguero Rodríguez

EL JEFE DE ÁREA DE NORMATIVA  
Y RÉGIMEN JURÍDICO

Fdo.: Ángel Dolla Cuartero

VºBº  
LA SUBDIRECTORA GENERAL  
NORMATIVA URBANÍSTICA

Fdo.: Paloma de la Roca Ranz

**BD**

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6



Salida

Nº. 2014950300000190

4/4/2014 13:20:06



MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES



CD28007421174000000296

REGISTRO DE ENTRADA  
Ayuntamiento de Patones

Número 2014/293  
Fecha 11/04/2014 Hora 10:27  
Fecha Entrega 13/04/2014

AYUNTAMIENTO DE PATONES  
SR. ALCALDE  
PLAZA CONSTITUCION (DE LA)  
28189 - PATONES DE ABAJO  
MADRID

Exp.: URB00168/14

S/Ref #:

Asunto: REMISIÓN DE INFORME

En atención a lo interesado en su escrito de fecha 06-03-2014, recibido en esta Secretaría de Estado el día 13-03-2014, adjunto se remite el informe a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en relación con MODIFICACION DE NN.SS. "AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO" (MADRID).

Madrid, 2 de abril de 2014

Firmado electrónicamente por D. Pedro Luis Romero Morales,  
Coordinador del Área de Administraciones Públicas

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



BD

C/ CAPITAN HAYA, 41, Planta 8  
28071 Madrid  
FAX: 913462643

#

FIRMADO por : PEDRO LUIS ROMERO MORALES, COORDINADOR / COORDINADORA DE AREA de S.G. DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES (MINETUR). A fecha : 02/04/2014, 13:48:13.  
Este documento se ha almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del MINETUR, accesible desde [www.minetur.gob.es/arce](http://www.minetur.gob.es/arce), con Código de Consulta y Verificación 2032900-65218738KOM98CWMW8SF  
El documento consta de un total de 1 folio. Folio 1 de 1.

28 MAYO 2014



MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGÍA  
Y TURISMO



SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES  
DE TELECOMUNICACIONES

**INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 26.2 DE LA LEY 32/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON LA MODIFICACION DE NN.SS. "AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO" (MADRID)**

Con fecha 13-03-2014, se ha recibido escrito trasladando la documentación suministrada por el AYUNTAMIENTO DE PATONES de fecha 06-03-2014, mediante el que solicita la emisión por esta Subdirección General del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con la MODIFICACION DE NN.SS. "AMPLIACIÓN DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN EL CASCO TRADICIONAL DE PATONES DE ABAJO" (MADRID)

En atención a lo solicitado, esta Subdirección General, como corresponde a tenor de lo establecido en el Real Decreto 344/2012, de 10 de febrero, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre. General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe.

**1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR**

No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

**2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Se recogen en este apartado las principales consideraciones de carácter general que la legislación vigente establece para que el despliegue de las redes de telecomunicación se realice de forma armónica y eficiente y, en consecuencia, sean tenidas en cuenta en los instrumentos de planificación urbanística.

**a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.**

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado

C/ CAPITAN HAYA, 41, Planta 8  
28071 Madrid  
FAX: 91.3462643

Nº de Expediente: URB00168/14

BD

FIRMADO por: JOSE ANGEL GARCIA CABRERA, SUBDIRECTOR / SUBDIRECTORA GENERAL de S.G. DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES (MINETUR). A fecha: 01/04/2014 14:52:11. Este documento se ha almacenado en el Archivo de Constantes Electrónicas (ARCE) del MINETUR, accesible desde [www.minetur.gob.es/arce](http://www.minetur.gob.es/arce), con Código de Consulta y Verificación: 20308855-742496904CY701QGNCP

128 MAYO 2014



MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGÍA  
Y TURISMO



SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES  
DE TELECOMUNICACIONES

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Además, desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.

b) Uso compartido de la propiedad pública o privada.

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones establece que el uso compartido se articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados. De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Como se ha comentado, el uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

c) Instalaciones radioeléctricas.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

BD

C/ CAPITAN HAYA, 41, Planta B  
28071 Madrid  
FAX: 913462643

Nº de Expediente: URB00168/14

28 MAYO 2014



MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO



SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES

- aquéllas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de dicha Ley, es decir, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.
- tratándose de instalaciones de nueva construcción, cuando tengan impacto en espacios naturales protegidos.

De acuerdo con lo expuesto, a este tipo de estaciones o instalaciones no se les podrá exigir la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clases similares o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente. Las licencias previas que no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas. A modo de ejemplo, no serán exigibles las licencias previas en casos como el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica o la instalación de micro-estaciones para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue, cuando no se de ninguna de las tres excepciones señaladas anteriormente.

La supresión de licencias municipales también incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

La Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelante, CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue. Este procedimiento será de aplicación en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la citada Ley 12/2012.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se firmó un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC, actualmente AMETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación. El texto final acordado de este Código de Buenas Prácticas puede consultarse en la página web de la Federación Estatal de Municipios y Provincias, [www.femp.es/site/sati](http://www.femp.es/site/sati). Los Ayuntamientos podrán adherirse a este acuerdo de

BD

FIRMADO por: JOSE ANGEL GARCIA CABRERA SUBDIRECTOR / SUBDIRECTORA GENERAL DE S.G. DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES (MINETUR). A fecha: 01/04/2014 17:52:11  
 Este documento se ha almacenado en el Archivo de Comunicaciones Electrónicas (ARCE) del MINETUR, accesible desde [www.minetur.gob.es/arce](http://www.minetur.gob.es/arce), con Código de Consulta y Verificación 2030885-742496904CY701QGNCP



28 MAYO 2014

Fecha: 4/6/20



MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGÍA  
Y TURISMO



SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES  
DE TELECOMUNICACIONES

28004 Madrid (<http://www.aenor.es/>, dirección de INTERNET). Las referencias y contenido de dichas normas son:

- **UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 1: Canalizaciones subterráneas**

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 2: Arquetas y cámaras de registro**

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 3: Tramos interurbanos.**

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- **UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 4: Líneas aéreas**

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de

BD

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
28 MAYO 2014



4/6/2014  
MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGÍA  
Y TURISMO



SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES  
DE TELECOMUNICACIONES

f) Cumplimiento Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre.

El artículo 29.2 a) de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente.

En dicho artículo se establece asimismo que se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de dicha publicación y de un resumen de la norma, ajustado al modelo que se establezca mediante Orden del Ministro de Ciencia y Tecnología, (actualmente, Industria, Energía y Turismo), así como del texto de las ordenanzas fiscales municipales que impongan las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías municipales contempladas en el artículo 24.1.c) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales y del de cuantas disposiciones de naturaleza tributaria afecten a la utilización de bienes de dominio público de otra titularidad se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, a fin de que ésta publique una sinopsis en Internet.

Para dar cumplimiento a los expresados mandatos legales, en el Boletín Oficial del Estado de 6 de diciembre de 2008 se publicó la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, mediante la que se aprueba el modelo de comunicación al que deben ajustarse las distintas Administraciones Públicas que hayan dictado la normativa citada.

3) OBSERVACIONES AL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PRESENTADO.

Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que el mismo está alineado con la legislación vigente.

4) ALCANCE DEL INFORME.

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones

Firmado electrónicamente por D. José Ángel García Cabrera,  
El Subdirector General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones.

BD

Nº de Expediente: URB00168/14

C/ CAPITAN HAYA, 41, Planta B  
28071 Madrid  
FAX: 913462643



MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGÍA  
Y TURISMO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES  
DE TELECOMUNICACIONES

➤ Paso 2:

Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado

Plazo para resolver: 3 meses

➤ Paso 3:

Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 15 días

DURACIÓN TOTAL: 6,5 meses

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

26 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



BD

Nº de Expediente: URB00168/14

C/ CAPITAN HAYA, 41, Planta 8  
28071 Madrid  
FAX: 913462643

FIRMADO por: JOSE ANGEL GARCIA CABRERA, SUBDIRECTOR / SUBDIRECTORA GENERAL de S.G. DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES (MINETUR), A fecha: 01/04/2014, 17:52:11  
Este documento se ha almacenado en el Archivo de Consultas Electrónicas (ARCE) del MINETUR, accesible desde [www.minetur.gob.es/arce](http://www.minetur.gob.es/arce), con Código de Consulta y Verificación 2030885-742496904CY701QGNCP