

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 18** *ORDEN 2123/2014, 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, relativa a las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones.*

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, relativa a las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones, 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, acordó aprobar 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 emitidos por los siguientes organismos: Dirección General de Evaluación Ambiental, Canal de Isabel II, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Dirección General de Patrimonio Histórico y Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

II. La presente Modificación Puntual tiene por objeto dotar a las futuras construcciones de la Zona de Ensanche de Patones de Abajo (Ordenanza de Nuevos Desarrollos ND1 y ND2), de una regulación más acorde con las condiciones de aprovechamiento de edificaciones residenciales permitidos en municipios de características similares.

Mediante la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Patones propone la posibilidad de situar garajes y cuartos de instalaciones en las parcelas de uso Residencial, sin computar la edificabilidad, siempre que se cumpla con el resto de condiciones de la edificación comunes a todas las zonas de ordenanza y las Ordenanzas Zonales.

Según consta en el documento técnico, la Modificación Puntual propuesta se justifica en que no supone variación del número de viviendas ni incremento de población. Asimismo y por las mismas razones de proporcionalidad y escasez del impacto, justifica la validez y suficiencia de la estructura viaria existente.

III. Respecto al contenido de la Modificación Puntual, la propuesta regula los siguientes aspectos:

- Permitir expresamente la edificación de sótanos, ajustando la definición de “superficie máxima edificable” del artículo 9.6.2 de la normativa general de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, para que solo compute la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 1,50 metros, así como las edificaciones auxiliares.
- Incorporar en el artículo 11.4.7, relativo a las Condiciones de Volumen de la Ordenanza de Nuevos Desarrollos, la definición de Planta Sótano como aquella situada por debajo del nivel de suelo de planta baja cuyo techo se encuentra situado entre más/menos 50 centímetros en relación con la rasante del terreno.
- Modificar el artículo 11.3.7, relativo a la Altura de la edificación en la Ordenanza de Casco de Patones de Abajo, y el artículo 11.4.7, relativo a la Altura de la edificación en la Ordenanza de Nuevos Desarrollos, para aumentar la altura de la edificación, que pasaría a 2 plantas y 6,50 metros en la Ordenanza de Casco y a 2 plantas y 6,30 metros en la Ordenanza de Nuevos Desarrollos. La tolerancia en terrenos con desnivel pasaría a 6,80 metros, en ambos casos.

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 23 de julio y 16 de septiembre de 2014, respectivamente, señala lo siguiente:

La regulación establecida en la Modificación Puntual presentada se considera adecuada puesto que es habitual, en los planeamientos municipales, que los sótanos destinados a usos vinculados al servicio de la vivienda, y, por tanto, no vivideros, no contabilicen a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida.

La modificación Puntual, en los términos que está planteada, afecta al artículo 9.6.2 "Condiciones de aprovechamiento para las construcciones" del capítulo 9 de Condiciones Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, para redefinir la forma de contabilizar la edificabilidad de las construcciones. Se significa que solo se permiten sótanos en la Ordenanza Nuevos Desarrollos ND1 y ND2. En lo que respecta a la altura de la edificación, será de aplicación también en la Ordenanza de Casco.

En relación a los informes sectoriales que obran en el expediente, se constata que la Dirección General de Evaluación Ambiental señala que la Modificación Puntual es de escasa magnitud y tiene un efecto poco significativo sobre el medio ambiente. Asimismo, el Canal de Isabel II manifiesta que la modificación no genera incremento de demanda de agua para consumo humano ni de vertido de aguas residuales. Por su parte, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información informan favorablemente la modificación puntual.

Asimismo, se señala que en la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en los artículos 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, relativa a las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones.

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, relativa a las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones.

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

(01/3.853/14)



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

7**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 la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, relativa a las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones, 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:

Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

9.6.2. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones:

1. Superficie máxima edificable: la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, esta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 1,50 metros, así como las edificaciones auxiliares.

Las edificaciones bajo rasante no computarán cumpliendo las especificaciones respectivas siempre y cuando la normativa sectorial lo permita.

2. Edificabilidad: la edificabilidad se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según la aplicación de los siguientes criterios:

— Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad, que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de, posición y altura de la edificación, tomando como resultado el resultado más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

— Por la superficie edificada existente que se podrá ver corregida en su caso, por la posibilidad de incremento en la altura total de la edificación.

3. Coeficiente de edificabilidad: es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en metros cuadrados, sobre metros cuadrados de parcela edificable.

4. Espacio libre de parcela: es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de posición.

B. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distancia rasante o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.

C. Altura máxima de la edificación

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas.

3. **Altura libre de pisos:** es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos:

- Planta sótano: es aquella situada por debajo del nivel de suelo de planta baja.
- Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50 centímetros en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.
- Planta primera: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

4. **Cubierta de la edificación:** se entiende por cubierta de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas deberán ser inclinadas.

5. **Pared medianera, línea medianera:** se entiende por pared medianera, aquella que se construye entre dos edificaciones contiguas y como divisoria de ellas. Se entiende por pared contigua aquella incluida íntegramente en una edificación y puede adosarse otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Al fondo.—La edificación podrá retranquearse respecto al lindero del fondo. Si este fuera una medianería. El retranqueo mínimo cumplirá las condiciones de patio habitable con un mínimo de 1/2 h o 3 metros.

A los linderos.—Se tolerará la separación a uno de los linderos laterales en aquellas manzanas en las cuales la tipología actual no sea de edificación entre medianeras y razones derivadas de la topografía. El uso propio. Las características de la edificación colindante así lo aconsejen. La separación a linderos, donde no se produzca adosamiento, deberá cumplir la condición de patio habitable (una distancia al menos de 1/2 de la mayor altura de la edificación con un mínimo de 3 metros) y el límite entre espacio público y privado debe quedar definido en la forma anteriormente expuesta.

Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas.

11.3.7. Condiciones de volumen:

— **Ocupación. Edificabilidad:**

Las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas de la parcela serán las establecidas en el presente cuadro:

S. PARCELA	% OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
5<175	70%	250 m ² const.
175>5>400	70%	1m ² /m ²

En todos los casos la aplicación de estos valores máximos vendrá limitado por la aplicación del resto de las condiciones definidas en las presentes Normas higiénicas, de posición, etcétera.

- Fondo de la edificación:
 1. El fondo de edificación será como máximo de 12 metros.
 2. Excepcionalmente y en caso de que la edificación se pueda adosar a un lindero lateral podrán alcanzarse mayores fondos hasta alcanzar el de la edificación a que se adose, nunca superándolo y hasta un máximo de 18 metros.
- Altura de la edificación: la altura de la edificación se fija en una máxima de dos plantas y 6,50 metros a la vista inferior del alero de la cubierta.

En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80 metros en el paramento correspondiente a la cota más baja.

En casos de gran desnivel entre frente y fondo de parcela deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.

En ningún caso se permiten solanos ni semisótanos.

No se permiten movimientos de tierras no aterrazamientos que provoquen muros de contención de más de 1 metro de altura.

La altura de la edificación se medirá en el frente y fondo de la misma desde la acera y/a el terreno natural.

Quedan expresamente prohibidas las situaciones 1, 2, 3 y 4.
- Altura libre de pisos: la altura libre mínima de pisos será de dos metros y medio (2,5 metros) salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima superior.

La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta cuya superficie computará a efectos de edificabilidad será de 1,5 metros. En todo caso, no se superará la altura máxima del conjunto establecida en esta Normativa.
- Patios: los patios se atenderán a lo establecido con carácter general en esta Normativa para los patios de vivienda.

Las edificaciones se retranquearán a los linderos laterales y de fondo una distancia:

 - ND1 = 2/3 h.
 - ND2 = 1.

de la altura correspondiente a la fachada que se retranquea y como mínimo:

 - ND1 = 3 metros.
 - ND2 = 5 metros.

Excepcionalmente y solo mediante acuerdo notarial entre propietarios ambos se podrán adosar a uno de los linderos.

Fuera de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio no podrá haber ninguna otra edificación a excepción de pérgolas o cubriciones ligeras para aparcamiento.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

11.4.7. Condiciones de volumen:

- Ocupación: la ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de:
 - ND1 = 40 por 100.
 - ND2 = 30 por 100.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de:
 - ND1 = 0,5 m²/m².
 - ND2 = 0,3 m²/m².

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitado por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en estas Normas.
- Altura de la edificación: la altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,30 metros a la parte inferior del alero de cubierta.

En caso de terreno con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80 metros en el paramento correspondiente a la cota más baja.

En casos de gran desnivel deberá escalonarse la distribución interior a las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de cubierta.



La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierras que modifiquen la rasante natural del terreno con una variación absoluta superior o inferior a 0,50 metros.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Patones, a 24 de noviembre de 2014.—El alcalde-presidente, Eladio Hernanz Gil.
(03/36.120/14)



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.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



Ac: 147/14

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria
28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES DE LAS CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES EN PATONES MADRID.

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

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

Fecha de emisión del informe técnico: 23 junio 2014
El Técnico Informante: [Handwritten Signature]

Promotor: Exmo. Ayuntamiento de Patones.

Abril de 2014.

DOCUMENTO AL QUE SE REFIERE LA ORDEN DE INTERVENCIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 23/OCTUBRE/14
MADRID
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución de 19 de Septiembre de 2012)



ENTRADA EN UNIDAD
Ref: 10/140225 9/14 Fecha: 27/06/2014 10:23

Cons. Medio Ambiente y Orden. Ter.
Subdirección General de Urbanismo
Destino: A. Planeamiento y Control Norte y Oeste



SALIDA DE UNIDAD
Ref: 10/140225 9/14 Fecha: 26/06/2014 11:19

Cons. Medio Ambiente y Orden. Ter.
D. G. Urbanismo y Estrategia Territorial
Destino: Subdirección General de Urbanismo



REGISTRO DE ENTRADA
Ref: 10/140225 9/14 Fecha: 11/06/2014 10:10

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

BD

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES DE LAS CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES EN PATONES DE ABAJO. MADRID.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario

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 las 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 puntual del planeamiento vigente.

1.2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

La zona de actuación comprendería la zona de nuevos desarrollos de Patones de Abajo en su conjunto, según se grafía en el plano de Calificación del Suelo (Plano: P4) de las Normas Subsidiarias de Patones vigente.

Actualmente el casco se encuentra desarrollado y consolidado en su gran mayoría a lo largo de la avenida de Madrid, en tanto el perímetro del mismo se encuentra escasamente desarrollado salvo la urbanización Los Bonetes situada al oeste del núcleo y puntualmente en la zona del ensanche a lo largo de los antiguos caminos comarcales, donde junto a los mismos se fueron realizando edificaciones residenciales y o almacenes de una o dos alturas, más un bajo cubierta en algunos casos.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Las Normas Subsidiarias vigente se realizaron como ya se ha indicado hace casi veinte años, abarcando tanto el casco de Patones de Arriba como el de Patones de Abajo, compartiendo ambos las condiciones generales de la edificación que no responden a la problemática de cada casco, dado que los mismos tienen características muy diferentes tanto en conformación como de uso.

El casco de Patones de Arriba es un antiguo asentamiento poblacional serrano, de arquitectura popular, catalogado por la Comunidad de Madrid como un conjunto BIC, con una conformación que es necesario preservar lo más fiel posible para las generaciones futuras con todas sus potencialidades, históricas, ambientales y constructivas.

Por otro lado el casco de Patones de Abajo al ser un poblado de más moderna configuración, escasamente consolidado salvo a lo largo de la avenida de Madrid, y con una heterogénea consolidación y estructuración general, hace viable la aplicación de unas condiciones de edificación más acordes a municipios de iguales características.

Por lo antes expuesto se propone modificar las condiciones de la edificación vigentes en las Normas Subsidiarias actuales, las cuales son comunes a todas las zonas de ordenanza, incluyendo algunas modificaciones puntuales que únicamente se pueden aplicar en el casco de Patones de Abajo en la zona del ensanche.

Como ya se indicó se cree totalmente válidas las normas actuales para el casco de Patones de Arriba donde lo indicado es conservar, pero se entienden posible realizar la presente modificación de tal modo de dotar a las edificaciones de nueva planta en el suelo urbano de Patones de Abajo de unas superficies de servicio que no disminuyan el aprovechamiento residencial de las parcelas existentes, siempre y cuando la norma específica para el sector así lo permita.

En la actualidad y del análisis de las NNSS Vigentes se observa:

Art 9.6. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA de Patones dice textualmente:

"Pto. 9.6.2. Condiciones de Aprovechamiento para las construcciones.

1. Superficie Máxima Edificable.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida esta se realizará sobre el perímetro de su envolvente exterior de las construcciones teniendo en cuenta en que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 1.50m así como las edificaciones auxiliares."

"Pto. 9.6.3.3. Altura libre de pisos.

....A efecto de estas normas urbanísticas se consideran pisos.

Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50cm en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.

Planta primera: está situada por encima del forjado de techo de planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada."

Según lo transcrito anteriormente se observa en el Pto. 9.6.2.1. el cómputo de la superficie máxima edificable contabiliza la edificación realizada sobre y "bajo" rasante, siendo este último caso solo posible según las Normas Subsidiarias actuales en los sectores de Nuevos Desarrollo ya que la Ordenanzas de Casco tanto de Patones de Arriba como de Abajo prohíben claramente la construcción bajo rasantes, evitando incentivar la sustitución edificatoria de los mismos. También se observa una indefinición en el concepto de Planta Bajo Rasante, que entendemos sería necesario también aclarar ya que el Pto. 9.6.3.3. define únicamente el concepto de planta baja, primera y bajo cubierta.

Por lo antes expuesto se propone modificar el punto 9.6.2.1. indicando el cómputo únicamente como superficie edificable la ejecutada sobre rasante, no computando a dichos efectos la ocupación de planta bajo rasante. Asimismo se propone también la modificación del punto 9.6.3.3. añadiendo la definición de edificación bajo rasante.

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.

La presente modificación puntual para la ampliación de las **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**, se supone totalmente asumible dado que como se ha indicado en la memoria el **número de viviendas no varía** y por lo tanto el **número de habitantes tampoco varía** ya que únicamente se propone permitir el aprovechamiento bajo rasante sin computar en la zona de nuevos desarrollos para cuartos de instalación y aparcamientos.

Por lo cual se entiende totalmente válida la presente modificación ya que no influye en el número de viviendas ni de habitantes, no produciendo un aumento en la necesidad de servicios ni de infraestructuras en Patones de Abajo.

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 y P7) de las actuales Normas Subsidiarias Patones de Abajo.

En el mismo se observa dos tipos de viarios, unos principales que comunican a los dos núcleos urbanos de Arriba y de Abajo entre sí, así como a éstos con la región y otros viarios secundarios de escaso recorrido y entidad que valen de vías de acceso a los distintos sectores en los que se divide el núcleo urbano.

Por un lado existe un viario principal denominado Avenida de Madrid atraviesa de este a oeste el suelo urbano, estructurando y conectando a éste con el resto del núcleo urbano y con la región, y un segundo viario que es el antiguo camino que comunica el núcleo de Patones de Abajo con Patones de Arriba, actual Av. Juan Prieto, que inicia en el centro del núcleo urbano en la Avenida de Madrid y se desarrolla en dirección norte hacia Patones de Arriba.

Por otro lado los viarios secundarios de escaso recorrido y entidad nacen en su mayoría en los viarios principales y sirven de acceso y comunicación a las distintas unidades de ejecución en las que se divide el suelo urbano.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS S.L.P. C/ NORTE 1 19187 UCEDA (GUADALAJARA) TEL: 949896017 FAX: 949856268
elgueta@coacm.es www.elguetaarquitectos.es

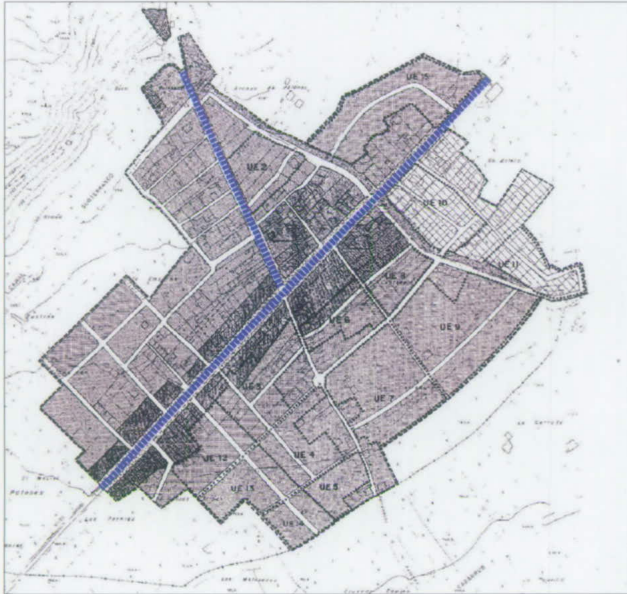
fecha: 4/6/2014

El Secretario

Página 5

BD

Esquema del Núcleo Urbano.



- LEYENDA:
- VARIOS PRINCIPALES
 - VARIOS SECUNDARIOS

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 5/6/2014

El Secretario

Viarios Principales.

Vista 1. Avenida de Madrid.



-Avenida de Madrid: viario de doble sentido con ancho de 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.

Vista 2. Avenida Juan Prieto.



-Avenida Juan Prieto: viario de doble sentido con ancho aprox. de 14,00m., contando con una calzada de ancho variable de 6,00m y 9,50m donde cuenta con aparcamiento en los dos sentidos y aceras a ambos lados de con y sin zona verde de separación entre el viario y la acera a cada lado según zonas.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

El Secretario

Página 7

4/6/2014

BD

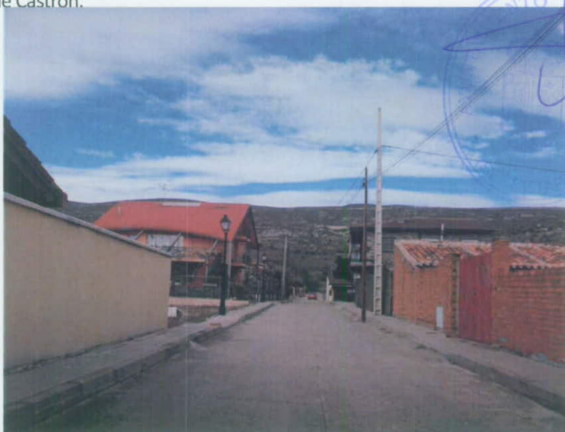
28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario

Viaros Secundarios.

Vista 3. Calle Castrón.



[Handwritten signature and official stamp]

Calle Castrón: Viario de ancho total 6,60m, con una calzada de 5,00m y acera de aprox. 0,80m a cada lado de la misma.

Vista 4. Calle Arzobispo Baltasar Moscoso.



Calle Arzobispo Baltasar Moscoso: Viario de ancho total 7,50m, con una calzada de 5,50m y acera de 1,25m a cada lado de la misma.

Como se puede observar en las anteriores imágenes en la actualidad los viarios están infratilitados, y dado que la presente modificación no prevé una ampliación del número de viviendas ni de habitantes se entiende que la previsión viarios son totalmente válidos para la situación núcleo urbano de Patones de Abajo, no siendo necesario actuar sobre los sistemas generales ni los sistemas locales previstos en las actuales Normas Subsidiarias.

28 MAYO 2014

Estudio de Infraestructuras.

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

fecha: 4/6/2014

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.

Al no realizarse en la presente modificación una ampliación del número de viviendas ni de habitantes se entiende que la previsión de servicios de las actuales Normas Subsidiarias es totalmente válida.

1.5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA LEGAL.

Ésta 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 puntual.

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 propias NN.SS., 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".

Ésta modificación busca dotar a las futuras construcciones de la zona de casco tradicional y ensanche de Patones de Abajo de una regulación más acorde con las condiciones de aprovechamiento de edificaciones residenciales en cascos análogos de municipios similares.

Actualmente los cuarto de instalación y los aparcamientos situados sobre y bajo rasante, necesarios para resolver una problemática de servicios computan según la aplicación de las NN.SS. vigentes de Patones, no siendo así en la gran mayoría de los casos de normas municipales de cascos similares, si éstas se sitúan bajo rasante, consiguiendo además de este modo un menor impacto en el entorno de este tipo de instalaciones de servicio cada vez más necesarias en las zonas residenciales.

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 siendo además su inicio 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 reducido para igualar las posibilidades de dotación bajo rasante, similar a los municipios circundantes de iguales características, dentro de las parcelas de uso residenciales para permitir, sin computar edificabilidad, situar garajes y cuartos de instalaciones, cumpliendo el resto de CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA y las ORDENANZAS ZONALES de la NNSS. de Patones.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

Fecha: 4/6/2014

El Secretario

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 modificara 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 11 de julio de 2013.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014 El Secretario



El Arquitecto
Enrique De Juan Elgueta.



El promotor
Ayuntamiento de Patones

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES DE LAS CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES EN PATONES. MADRID.

ANEXO 1. TEXTO REFUNDIDO.

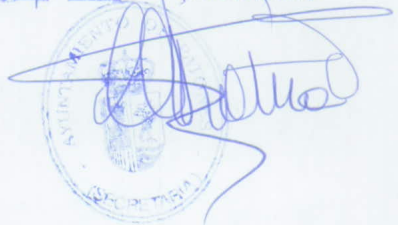
Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

9.6.2 Condiciones de aprovechamiento para las construcciones.

1. Superficie máxima edificable.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 1.50 m., así como las edificaciones auxiliares.

Las edificaciones bajo rasante no computarán cumpliendo las especificaciones respectivas siempre y cuando la normativa sectorial lo permita.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según la aplicación de los siguientes criterios:

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad, que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de posición y altura de la edificación, tomando como resultado el resultado más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran,

- Por la superficie edificada existente que se podrá ver corregida en su caso, por la posibilidad de incremento en la altura total de la edificación.

3. Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m², sobre m² de parcela edificable.

4. Espacio libre de parcela.

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de posición

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA
23/OCTUBRE 14
Madrid,
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

85



Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



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]

B. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distancia rasante o cuando, en ausencia de aquella, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores,

C. Altura máxima de la edificación

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias. Podrá venir expresada tanto, en metros lineales cómo en número de plantas.

3. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas urbanísticas se consideran pisos:

Planta sótano: es aquella situada por debajo del nivel de suelo de planta baja

Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50 cm. en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.

Planta primera: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

4. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas deberán ser inclinadas.

5. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye entre dos edificaciones contiguas y como divisoria de ellas. Se entiende por pared contigua aquella incluida íntegramente en una edificación y puede adosársele otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación



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 Julio 2014
El Técnico Informante:

Al fondo.- La edificación podrá retranquearse respecto al lindero del fondo. Si éste fuera una medianería. El retranqueo mínimo cumplirá las condiciones de patio habitable con un mínimo de 1/2 h o tres metros

A los linderos.- Se tolerará la separación a uno de los linderos laterales en aquellas manzanas en las cuales la tipología actual no sea de edificación entre medianerías y razones derivadas de la topografía. El uso propio. Las características de la edificación colindante así lo aconsejen. La separación a linderos, donde no se produzca adosamiento, deberá cumplir la condición de patio habitable (una distancia al menos de 1/2 de la mayor altura de la edificación con un mínimo de tres metros) y el límite entre espacio público y privado debe quedar definido en la forma más arriba expuesta.

Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas.

11.3.7. Condiciones de volumen.

OCUPACION EDIFICABILIDAD

Las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas de la parcela serán las establecidas en el presente cuadro:

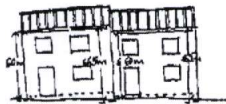
S. Parcela	% Ocupación	Edificabilidad
5<175	70%	250m ² const,
175>5>400	70%	1m ² /m ²

En todos los casos la aplicación de estos valores máximos vendrá limitado por la aplicación del resto de las condiciones definidas en las presentes Normas higiénicas, de posición, etc.

FONDO DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- El fondo de edificación será como máximo de doce metros.
- 2.- Excepcionalmente y en caso de que la edificación se pueda adosar a un lindero lateral, podrán alcanzarse mayores fondos hasta alcanzar el de la edificación a que se adose, nunca superándolo y hasta un máximo de dieciocho metros.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN



La altura de la edificación se fija en una máxima de dos plantas y 6,50 metros a la vista inferior del alero de la cubierta.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014 El Secretario

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA

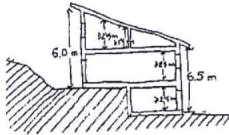
23/OCTUBRE/14

MADRID
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2014)

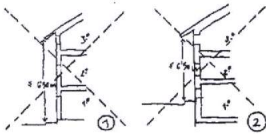
116



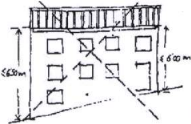
BD



En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80 metros en el paramento correspondiente a la cota más baja.

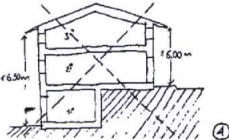


En casos de gran desnivel entre frente y fondo de parcela, deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.



En ningún caso se permiten solanos ni semisótanos.

No se permiten movimientos de tierras no aterrazamientos que provoquen muros de contención de más de un metro de altura.



La altura de la edificación se medirá en el frente y fondo de la misma desde la acera y/a el terreno natural.

Quedan expresamente prohibidas las situaciones 1,2,3 y4

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 rastreador que se custodia en esta Dirección General. Fecha de emisión del informe técnico:
El Técnico Informante:

Altura libre de pisos

La altura libre mínima de pisos será de dos metros y medio (2,5 m) salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima superior

La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta cuya superficie computará a efectos de edificabilidad será de 1,5 metros. En todo caso, no se superará la altura máxima del conjunto establecida en esta Normativa

Patios

Los patios se atenderán a lo establecido con carácter general en esta Normativa para los patios de vivienda.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario

BD



[Handwritten signature]

Las edificaciones se retranquearán a los linderos laterales y de fondo una
distanziata

ND1= 2/3h
ND2= 1h

de la altura correspondiente a la fachada que se retranquea y como mínimo:

ND1= 3m
ND2= 5m

Excepcionalmente y sólo mediante acuerdo notarial entre propietarios ambos se
podrán adosar a uno de los linderos.

Fuera de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio no podrá haber ninguna otra
edificación a excepción de pérgolas o cubriciones ligeras para aparcamiento.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo
obligatorio,

11.4.7 Condiciones de volumen

Ocupación

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de: ND1= 40%
ND2= 30%

Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de: ND1= 0.5 m²/m²
ND2= 0.3 m²/m²

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitado por la aplicación del resto de
las condiciones establecidas en estas Normas.

Altura de la edificación

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,30 metros a la parte
inferior del alero de cubierta.

En caso de terreno con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80 metros en el
paramento correspondiente a la cota más baja.

En casos de gran desnivel deberá escalonarse la distribución interior a las
edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites
anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en
particiones de cubierta.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permiten
movimientos de tierras que modifiquen la rasante natural del terreno con una
variación absoluta superior o inferior a 0,50 m.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

124

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014



BD

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,
se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: 23 mayo 2014
El Técnico Informante: *[Handwritten signature]*

2.- NORMAS –URBANÍSTICAS.

fecha: 4/6/2014 El Secretario

Según las NNSS vigentes:

“Art. 9.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA.”

“Pto. 9.6.2. Condiciones de Aprovechamiento para las construcciones.

1. Superficie Máxima Edificable.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida esta se realizará sobre el perímetro de su envolvente exterior de las construcciones teniendo en cuenta en que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 1.50m así como las edificaciones auxiliares.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según la aplicación de los siguientes criterios:

-Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de posición y altura de la edificación tomando como resultado el resultado más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

-Por la superficie edificada existente que se podrá ver corregida en su caso por la posibilidad de incremento en la altura total de la edificación.

3. Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m2 sobre m2 de parcela edificable.

4. Espacio libre de parcela.

Es el área libre de edificación como el resultado de aplicar las restantes condiciones de posición.”

“Pto. 9.6.3.3. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

A efecto de estas normas urbanísticas se consideran pisos.

Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50cm en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.

Planta primera: está situada por encima del forjado de techo de planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada de Patones.

11.3. ORDENAZA DE CASCO (PATONES DE ABAJO) **Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria 28 MAYO 2014**

"Pto. 11.3.7 Condiciones de volumen.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,00 m a la vista inferior del alero de la cubierta.

En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,50m en el paramento correspondiente a la cota más baja.

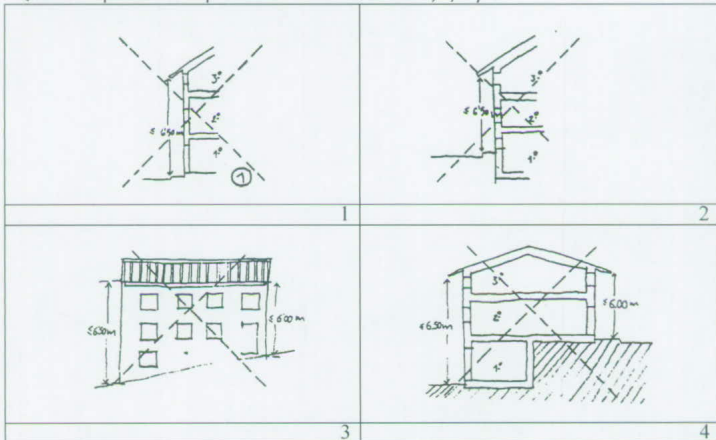
En casos de gran desnivel entre frente y fondo de parcela deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.

En ningún caso se permiten sótanos ni semisótanos.

No se permiten movimientos de tierra o aterrazamientos que provoquen muros de contención de más de un metro de altura.

La altura de la edificación se medirá en el frente y fondo de la misma, desde la acera y/o terreno natural.

Quedan expresamente prohibidas las actuaciones 1, 2, 3 y 4."



11.4. ORDENANZA DE NUEVOS DESARROLLOS.

"Pto. 11.4.7 Condiciones de volumen.

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,00 m a la vista inferior del alero de la cubierta.

En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,50m en el paramento correspondiente a la cota más baja.

En casos de gran desnivel deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierras que modifiquen la rasante natural del terreno con una variación absoluta superior o inferior a 0,50m".

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

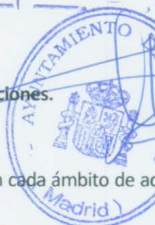
El Secretario



28 MAYO 2014

fecha: 4/6/2014

El Secretario



Según modificación puntual:

Pto. 9.6.2. Condiciones de Aprovechamiento para las construcciones.

1. Superficie Máxima Edificable.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida esta se realizará sobre el perímetro de su envolvente exterior de las construcciones teniendo en cuenta en que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre rasante que cuenten con una altura mínima útil de 1.50m, así como las edificaciones auxiliares.

Las edificaciones bajo rasante no computarán cumpliendo las especificaciones respectivas en siempre y cuando la normativa sectorial lo permita.

El resto de puntos del artículo se mantienen sin modificación con respecto a la normativa actual.

Pto. 9.6.3.3. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

A efecto de estas normas urbanísticas se consideran pisos.

Planta de Sótano: es aquella situada por debajo del nivel de suelo de planta baja.

Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50cm en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.

Planta primera: está situada por encima del forjado de techo de planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

11.3. ORDENAZA DE CASCO (PATONES DE ABAJO)

Pto. 11.3.7 Condiciones de volumen.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,50 m a la vista inferior del alero de la cubierta.

En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80m en el paramento correspondiente a la cota más baja.

En casos de gran desnivel entre frente y fondo de parcela deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.

Se permiten sótanos siempre y cuando se sitúen bajo la proyección de la edificación de planta baja. En ningún caso se permiten semisótanos. Planta sótano es aquella planta situada por debajo del nivel de suelo de planta baja, cuyo techo se encuentra situado entre más/menos 50cm en relación con la rasante del terreno.

No se permiten movimientos de tierra o aterrazamientos que provoquen muros de contención de más de un metro de altura.

La altura de la edificación se medirá en el frente y fondo de la misma, desde la acera y/o terreno natural.

El resto de puntos del artículo se mantienen sin modificación con respecto a la normativa actual.

11.4. ORDENANAZA DE NUEVOS DESARROLLOS.

Pto. 11.4.7 Condiciones de volumen.

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,30 m a la vista inferior del alero de la cubierta permitiéndose sótanos bajo nivel de planta baja.

En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80m en el paramento correspondiente a la cota más baja.

En casos de gran desnivel deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierras que modifiquen la rasante natural del terreno con una variación absoluta superior o inferior a 0,50m.

Planta sótano es aquella planta situada por debajo del nivel de suelo de planta baja, cuyo techo se encuentra situado entre más/menos 50cm en relación con la rasante del terreno.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

28 MAYO 2011

fecha: 4/6/2014

El Secretario

