

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

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

- 20** *ORDEN 446/2015, de 25 de marzo, 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 regularizar el límite urbano sobre la calle Castrón, en el núcleo de Patones de Abajo, e introducción de una nueva Ordenanza denominada Industrial-Artesanal.*

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 regularizar el límite urbano sobre la calle Castrón, en el núcleo de Patones de Abajo, e introducción de una nueva Ordenanza, denominada Industrial-Artesanal, procede hacer constar cuanto sigue:

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

1.º El Pleno del Ayuntamiento de Patones, con fecha de 18 de diciembre 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 de la Dirección General de Patrimonio Histórico, Canal de Isabel II Gestión, Sociedad Anónima, y de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

II. La Modificación Puntual afecta a dos parcelas situadas al oeste del casco urbano de Patones de Abajo, en las que se plantea el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado.

Se propone incluir en dichas parcelas dentro del límite del suelo urbano, quedando englobadas dentro de una nueva Ordenanza para Patones de Abajo, denominada Industrial-Artesanal, generando una actividad de baja intensidad necesaria en la zona, y subsanando así un agravio comparativo con respecto a las parcelas de enfrente y al resto de las parcelas de la zona, dado que dichas parcelas cuentan con los servicios necesarios a pie de parcela para ser consideradas como parcelas urbanas y que quedaron excluidas del casco sin una causa justificada a la hora de su delimitación. Ambas parcelas lindan con viario y cuentan con los servicios de agua, luz, saneamiento y pavimento a pie de parcela.

La nueva Ordenanza, de uso Industrial-Artesanal, incorpora las mismas condiciones de posición de la edificación, volumen y estéticas de fachada, cerramiento y cubriciones de la Ordenanza de Nuevos Desarrollos ND1, de modo que se mantenga las características morfológicas del conjunto del casco.

Las condiciones de frente y fondo de parcela varía respecto a la Ordenanza ND1: El frente mínimo es de 10 metros y el fondo mínimo de 30 metros.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

“No podrán existir nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle. Si una parcela linda con otra de ordenanza distinta podría agruparse siendo la ordenanza de aplicación la de la parcela de mayor superficie”.

La regulación de usos propuesta es la siguiente:

Uso principal: Industrial-artesanal (se entiende como uso industrial-artesanal los pequeños talleres de manualidades, pastelería, costura, pintura, espartería, cerámica, etcétera. Para los cuales no será necesaria la utilización de maquinaria industrial que genere ruidos y olores incompatibles con el uso residencial del entorno).

Usos compatibles: Vivienda. Máximo, una vivienda por parcela independiente.

Usos incompatibles: Resto de usos.

Se modifican los siguientes planos:

- P1 Estructura Territorial.
- P2 Clasificación del Suelo.
- 1 Límite Suelo Urbano y Normas.

Se incluye un nuevo plano número 3 de Ordenación Pormenorizada.

Se modifican las Normas Urbanísticas introduciendo una nueva Ordenanza de uso Industrial-Artesanal.

III. 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 18 y 23 de marzo de 2015, respectivamente, señala lo siguiente:

La propuesta de Modificación Puntual del núcleo de Patones de Abajo planteada se considera adecuada a los fines expuestos.

La obtención del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo se justifica como cesión del Suelo Urbano No Consolidado, según se regula en el artículo 18.2.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dado que el uso es Industrial no existe obligación de cesiones de redes locales, a excepción de la previsión de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>e en el interior de parcela privada, recogándose esta exigencia en la normativa.

Se comprueba que se ha dado cumplimiento a lo requerido en el informe técnico de fecha 31 de julio de 2014, calificando las parcelas finalistas como Industrial-Artesanal en el Plano de calificación "Límite de Suelo Urbano y Normas" e incluyendo los planos P-1 y P-2 de Estructura Territorial y de Clasificación del Suelo, tanto los vigentes como los que incluyen la propuesta de Modificación.

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.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 25 de marzo de 2015, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial el 23 de marzo de 2015, acordó informar favorablemente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, para regularizar el límite urbano sobre la calle Castrón, en el núcleo de Patones de Abajo, e introducción de una nueva Ordenanza, denominada Industrial-Artesanal, debiendo darse cumplimiento a las condiciones recogidas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 16 de mayo de 2014.

V. 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.

VI. 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 25 de marzo de 2015,

DISPONGO

### Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones para regularizar el límite urbano sobre la calle Castrón, en el núcleo de Patones de Abajo, e introducción de una nueva Ordenanza denominada Industrial-Artesanal, debiendo darse cumplimiento a las condiciones recogidas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 16 de mayo de 2014.

**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 25 de marzo de 2015.

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

(03/11.123/15)



Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

INDICE:

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

18-diciembre-2014

fecha: 22/12/2014



BD

Ac: 83/15

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES. MADRID. PARA REGULARIZAR EL LÍMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN, DEL CASCO URBANO DE PATONES DE ABAJO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

fecha: 22/12/2014

El Secretario.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES. MADRID.  
PARA REGULARIZAR EL LÍMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN,  
PATONES DE ABAJO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.**

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

Madrid, 25 MARZO 15  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



ENTRADA EN UNIDAD  
Ref: 10/280498.9/14 Fecha: 27/01/2015 17:52



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



SALIDA DE UNIDAD  
Ref: 10/280498.9/14 Fecha: 27/01/2015 17:49



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



**BD**

Promotor: Exmo. Ayuntamiento de Patones.

Octubre de 2014.



REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/280498.9/14 Fecha: 23/12/2014 09:32



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

**Ayuntamiento de Patones.**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES. MADRID.**  
**PARA REGULARIZAR EL LÍMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN, PATONES DE ABAJO, en sesión plenaria**  
**CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.**

18-diciembre-2014  
fecha: 22/12/2014 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.

Durante los últimos tiempos los propietarios de las parcelas frentistas a la calle Castrón excluidas del casco urbano en las actuales Normas Subsidiarias, realizaron reclamaciones por escrito ante la Corporación Municipal solicitando la inclusión de sus parcelas dentro del casco urbano.

-Dña. Julia Díaz Hernan, con DNI 3093870-W con domicilio en calle Castrón Nº9 CP.28189. Patones. Madrid. Registro de entrada Nº 2013/699.

- Santiago Lozano Gómez con DNI 2801585-R, con domicilio en calle Campo de la Estrella Nº7D. 2ªA. CP.28050. Madrid. Registro de entrada Nº 2013/714.

En respuesta a dichos reclamos la Corporación Municipal decide la redacción de la presente Modificación Puntual para solventar una problemática de casi dos décadas, decidiendo llevar a cabo una modificación de la delimitación del Casco Urbano, considerando oportuno proceder a la actualización de las Normas, redelimitando puntualmente la zona oeste del Casco Urbano sobre la calle Castrón, dado que a la misma dan parcelas que en las presentes Normas Subsidiarias se califican como Suelo Urbano y otras enfrentadas a las primeras se califican como Suelo No Urbanizable. Entendiéndose el cambio como menor, y subsanado un agravio comparativo con respecto al resto de parcelas que dan al dicho viario, dado que las parcelas cuentan en la actualidad con los servicios a pie de parcela, siendo sin embargo imposible construir sobre las mismas dada su clasificación actual. Por lo cual se propone incluir dentro del Casco Urbano dichas parcelas en una nueva Ordenanza denominada Industrial Artesanal factible de aplicar puntualmente en el entorno del Casco existente, permitiendo de este modo el desarrollo de pequeñas actividades artesanales en el casco pero ajustando los parámetros de edificabilidad, retranqueo, alturas, etc. a los parámetros existentes en la zona, en la búsqueda de mantener la homogeneidad volumétrica del conjunto.

Por todo lo antes expuesto se entiende que esta modificación se puede abordar y resolver por la vía de la Modificación Puntual del planeamiento vigente.

**1.2.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN.**

La actuación comprende la esquina oeste del Casco en el final de la calle Castrón junto al

Consejería de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
28 MAR 2015  
DOCUMENTO INFORMADO  
Isabel G. - Lanza

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
25/MAR/15  
Madrid.  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

BD



sector denominado de NUEVOS DESARROLLOS de Patones de Abajo, según se grafía en el plano de Calificación del Suelo (Plano: P4) de las Normas Subsidiarias de Patones vigente.

Actualmente la Calle Castrón se encuentra casi en su totalidad consolidada con viviendas unifamiliares aisladas según permite la norma específica.

### 1.3.-ESTUDIO HISTÓRICO DEL EMPLAZAMIENTO.

El 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 hasta nuestros días según podemos observar en la secuencia fotográfica siguiente, donde se indica con rojo la situación del sector dejado fuera del casco urbano en las NN.SS. actuales.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

Fecha: 22/12/2014

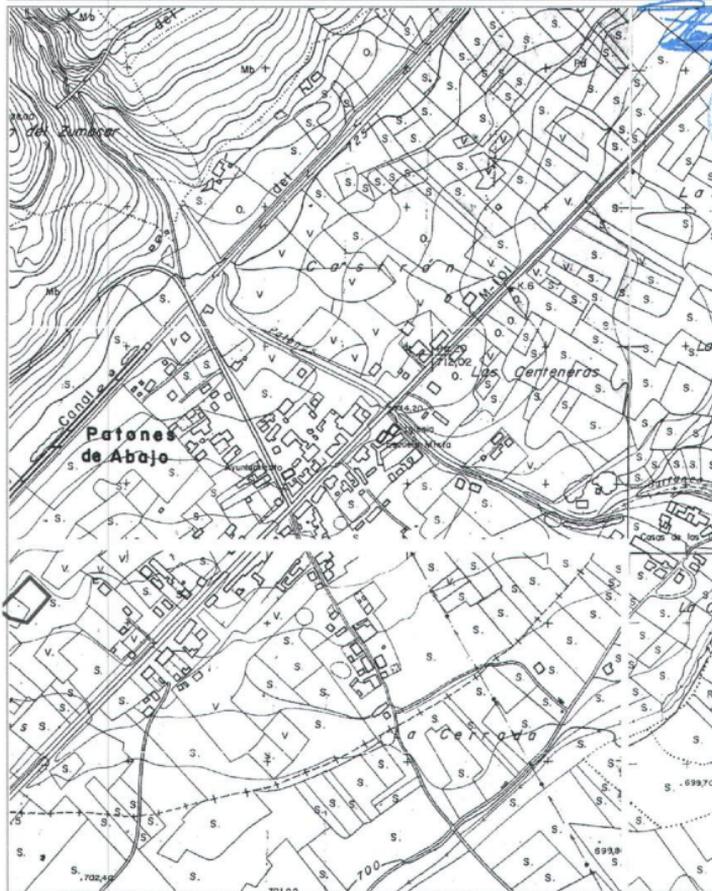
El Secretario,

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
Madrid, 25 MARZO 2015  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
28 MAR 2015  
DOCUMENTO INFORMADO  
Isabel G. Lomacho  
EL SECRETARIO DE PATONES

BD



Cartografía facilitada a los solos efectos del cumplimiento de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los  
derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente. El  
contenido de la información recogida en este documento tiene carácter orientativo y no vinculante de acuerdo con el  
Decreto 2/2005, de 24 de enero, por el que se regula la atención al ciudadano en la Comunidad de Madrid.  
© Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

0 50 100 150m  
Escala: 1:5000  
Coordenadas U.T.M. Huso 30 E950  
Fecha de impresión: 08.06.2013

**BD**

Ortofoto 1961-1967 Mapa  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
**18 MAR 2015**  
DOCUMENTO INFORMADO  
*Isabel G. Lanzade*  
DE JUAN EL GUETA ARQUITECTOS S.L.P.  
C/ NORTE, N. 1, BAJO 1, 19.187 UCEDA (GUADALAJARA) TEL. N. 945.256.01 FAX. N. 949.856.229  
e-mail: elgueta@coacm.es - www.elguetaarquitectos.es

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18- diciembre 2014  
Fecha 22/12/2014



*[Handwritten signature]*



Cartografía elaborada a los efectos del cumplimiento de la Ley 27/2008, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente. El contenido de la información recogida en este documento tiene carácter orientativo y no vinculante de acuerdo con el Decreto 21/2002, de 24 de enero, por el que se regula la atención al ciudadano en la Comunidad de Madrid.  
© Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

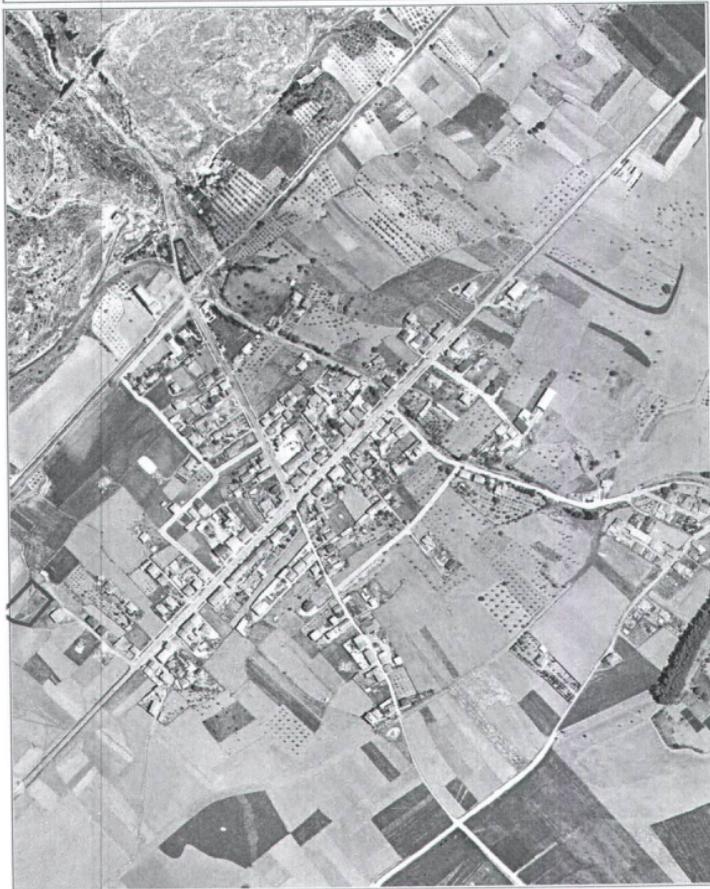
0 50 100 150m  
Escala: 1:5000  
Coordenadas U.T.M. Hacia 30 ED50  
Fecha de impresión: 06.06.2013

Ortofoto 1975  
Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
**18 MAR 2015**  
DOCUMENTO INFORMADO  
*[Handwritten signature]*

Ayuntamiento de Patones. **BD**  
Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18 de diciembre de 2014  
Fecha: 22/12/2014





Cartografía facilitada a los usos electorales del censo por la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente. El contenido de la información recogida en este documento tiene carácter informativo y no vinculatorio de acuerdo con el Decreto 2/2002, de 24 de enero, por el que se regula la atención al ciudadano en la Comunidad de Madrid.  
© Consejo de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

0 20 100 150m  
Escala 1:5000  
Coordenadas U.T.M. Haza 30 ED90  
Fecha de impresión: 06.08.2013

Ortofoto 1991

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014  
Fecha: 22/12/2014







25/11/2012  
El Secretario

en la actualidad.

Por todo lo antes expuesto se entiende justificada la rectificación del límite urbano en ese sector realizando una Modificación Puntual de las NNSS de Patones, para regularizar el límite urbano sobre la Calle Castrón, con un Uso Industrial-Artesanal.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

#### 1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

fecha: 22/12/2014

El Secretario

La zona que nos ocupa (que engloba a dos parcelas), se sitúa en suelo No Urbanizable en el límite del Casco Urbano y dando directamente a la calle Castrón, Nuevos Desarrollos de Patones de Abajo, según las NNSS. Aprobadas en el año 1992 y vigentes en la actualidad como ya se indicó anteriormente.

La propuesta sería incluir a dichas parcelas frentistas con la Calle Castrón, dentro del límite del suelo urbano quedando englobada dentro de una nueva Ordenanza para Patones de Abajo denominada Industrial-Artesanal, permitiendo edificar en las mismas, generando actividad de baja intensidad necesaria en la zona y subsanando así un agravio comparativo con respecto a las parcelas de enfrente y al resto de las parcelas de dicha zona, dado que como ya se indicó dichas parcelas hoy en día dan a calle y cuentan con los servicios necesarios a pie de parcela para ser consideradas como parcelas urbanas, siendo su superficie y profundidad de parcelas similar a las parcelas colindantes situadas dentro del suelo urbano en ese sector.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial

18 MAR 2015

DOCUMENTO INFORMADO

Kabelo - Canade

#### 1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, define como suelo urbano en su Artículo 14:

"Artículo 14. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas."

Como ya indicamos la zona que nos ocupa (que engloba a dos parcelas), se sitúa en suelo No Urbanizable en el límite oeste del Casco Urbano de Patones de Abajo, dando directamente a la calle Castrón, dichas parcelas quedaron excluidas del casco de forma caprichos en su trazado y sin una causa justificada a la hora de limitar la extensión del casco urbano, dado que lindan con viario y cuentan a pie de parcela con los servicios de agua, luz, saneamiento y pavimento.

Por lo antes expuesto entendemos que a día de hoy dichas parcelas son Suelo Urbano dado que:

- Cuentan con todos los servicios a pie de parcela.
- Dan frente a calle.

BD

-Presentan un agravio comparativo con los vecinos de enfrente.

Con la presente modificación puntual se pretende subsanar dicho agravio y exclusión.

Dada la escasa entidad de la ampliación propuesta <2500m<sup>2</sup> (Parcela 1: 1.690 y Parcela 2: 791m<sup>2</sup> respectivamente) se entiende que es totalmente viable y asumible por parte de las infraestructuras ejecutadas en la actualidad ya que no se podrán ejecutar más de tres edificaciones como talleres artesanales, de escasa entidad y que generarían un dinamización del casco tan necesaria para el arraigo y crecimiento de los habitantes de Patones, cumpliendo en todo momento las condicionantes urbanísticas a desarrollar las cuales mantendrían las características morfológicas del entorno donde se sitúan.

Por todo lo antes expuesto se considera totalmente válida la presente modificación puntual ya que el número total de parcelas, aplicando la presente modificación puntual, aumentaría como máximo en tres el número total de edificaciones proyectado en las actuales NN.SS., siendo totalmente asumible dicho aumento manteniendo la estructura vial y de servicios propuestos por las NNSS vigentes.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
Madrid, 25 de marzo de 2015  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
del REGIMEN JURÍDICO  
de Patones de Abajo (Noviembre de 2012)

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

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

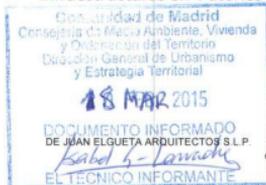
En la actualidad el casco urbano de Patones de Abajo cuenta con un número de viviendas de 378 y un número de 479 habitantes según censo municipal. Lo cual da un ratio real de 1,27.hab./viv.

En las actuales Normas Subsidiarias se prevé una capacidad residencial máxima de 411 viviendas. Dicha estimación se ha realizado computando las viviendas existentes en la actualidad más las viviendas potenciales según los estándares mínimos de las distintas zonas del casco.

La presente modificación puntual de las NN.SS. Vigentes en Patones de Abajo, Madrid, para regularizar el Límite Urbano sobre la Calle Castrón del Casco Urbano, se supone totalmente asumible dado que como se ha indicado anteriormente en la memoria el número máximo de parcelas resultantes a añadir serían de tres con posibilidad de realizar en cada una de ellas un taller artesanal, lo cual es un porcentaje totalmente asumible para la estructura viaria y dotacional del núcleo urbano, dada su escasa entidad.

Entendiendo además que el número de habitantes tampoco varía cuantitativamente ya que como uso compatible con el uso industrial artesanal se encuentra el residencial unifamiliar y como se indica al principio de este punto el ratio real de habitantes por vivienda actual es muy inferior al utilizado en los estándares utilizados en la ejecución de normas.

Por lo cual se entiende totalmente válida la presente modificación ya que el número ínfimo de potenciales viviendas (tres) no influye en el total número de viviendas ni de habitantes previstos para esa zona, no siendo necesario un aumento en la necesidad de servicios ni de infraestructuras en Patones de Abajo.



Documento aprobado provisionalmente en la sesión plenaria

18 de diciembre de 2014  
fecha: 22/12/2014



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

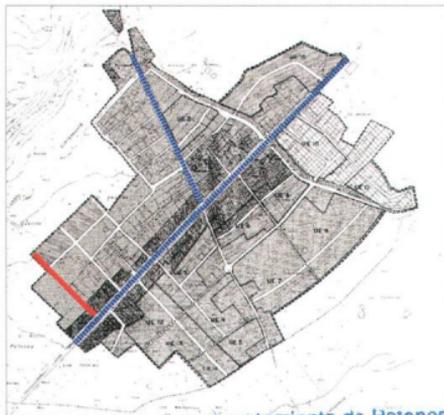
La estructura viaria de Patones de Abajo está compuesta dos tipos de viarios, unos principales que comunican a los dos núcleos urbanos de Arriba y de Abajo entre sí, así como a éstos con la región y otros viarios secundarios de escaso recorrido y entidad que valen de vías de acceso a los distintos sectores 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.

La Calle Castrón nace en la Avenida de Madrid en su inicio prolongándose en unos 180,00m en dirección Noroeste, contando con un ancho total de 6,60m y 5,00m de viario.

### Esquema del Núcleo Urbano Actual.



LEYENDA:  
VIARIOS PRINCIPALES  
VIARIOS SECUNDARIOS  
CALLE CASTRÓN

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
Madrid: 25/MARZO/15  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBSECRETARIO GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Firma manuscrita]*



Ayuntamiento de Patones.

**BD**

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

fecha: 22/12/2014

El Secretario.



## Viaros 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.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
25/MARZO/15  
Madrid.  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
DEL SUBSECRETAR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



Ayuntamiento de Patones.

**BD**

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

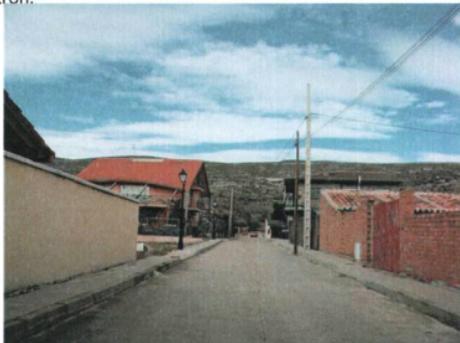
18-diciembre-2014

Fecha: 22/12/2014



### Viaríos Secundarios.

#### Vista 3. Calle Castrón.



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.

Como se puede observar en las anteriores imágenes en la actualidad los viarios están infrautilizados, y dado que la presente modificación no prevé una ampliación considerable del número de edificaciones para talleres artesanales y o viviendas ni de habitantes según ya se ha explicado, se entiende que la previsión de viarios son totalmente válidos para la dimensión del núcleo urbano de Patones de Abajo y de la calle Castrón en particular, no siendo necesario actuar sobre los sistemas generales ni los sistemas locales previstos en las actuales Normas Subsidiarias.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18 diciembre 2014

fecha: 22/12/2014

El Secretario

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
25 MARZO 13  
Madrid.  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial

18 MAR 2015

DOCUMENTO INFORMADO  
Baldó G. Lomate  
EL SECRETARIO



BD

## Estudio de Infraestructuras.

En las Normas Subsidiarias actuales se hace una previsión de servicios

18 diciembre 2014

27/1/2014

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.

Deberá haber una conexión a la red de abastecimiento existente, en la tubería de 100mm de diámetro que discurre por la Calle Castrón, mediante tubería de igual diámetro, que se recogerá en el proyecto de urbanización a realizar, además de cumplir con las Normas para Redes de abastecimiento y remitirse a la División de Competencias Técnicas del Canal de Isabel II para su aprobación.

-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.

El incremento de vertido de 9m3/día puede ser tratado transitoriamente en la EDAR de Patones.

Las parcelas afectadas por esta modificación se conectarán a la red de alcantarillado existente. No deberá incorporarse a las instalaciones, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportada por el ámbito. Si hubiese que proyectar un nuevo colector, este deberá de cumplir con las Normas para Redes de Saneamiento y remitirse para su aprobación.

-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 considerable del número de edificaciones/viviendas, ni de habitantes se entiende que la previsión de servicios de las actuales Normas Subsidiarias es totalmente válida.

Los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos, los promotores de las parcelas, deberán contribuir a su financiación, para asegurar la conexión, mejora o ampliación con las redes generales.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
URBANISMO Y POLÍTICA FEDERAL  
MADRID, 25/1/2014  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGISTRO,  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2014)

*[Firma]*

Madrid  
Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Política Federal  
Subdirector General de Registro y Estrategia Territorial  
18 MAR 2015  
INFORMACIÓN  
Babel G. Lavado  
ASISTENTE INFORMACIÓN



BD

Se deberá de cumplir con el anexo 5, apartado e) del Real Decreto 1367/2007 para garantizar los objetivos de calidad acústica previstos tanto en el interior de los espacios como en el exterior de los mismos.

En caso de tener un destino industrial se deberá de cumplir la Ley 10/93 de 25 de octubre de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de saneamiento y su normativa de desarrollo.

La zona objeto de modificación puntual, se clasifica como Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, de acuerdo al artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre. El ayuntamiento velará para que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de contaminación acústica, considerando especialmente:

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico 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.
- 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 supere ningún valor límite aplicable.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

fecha: 22/12/2014

El Secretario

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
25/11/2014  
Madrid,  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

*[Firma manuscrita]*



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
El Subdirector General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
**18 MAR 2015**  
DOCUMENTO INFORMADO  
*[Firma]*  
EL TÉCNICO INFORMANTE

**BD**

18-diciembre-2014  
 fecha: 22/12/2014



**1.7.- 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 donde en su artículo 57 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 busca regularizar el límite urbano sobre calle Castrón, convirtiendo unas parcelas colindantes con el casco urbano y con todos los servicios urbanos de Suelo Rústico de protección a suelo urbanizable. Creando una ordenanza para permitir el desarrollo industrial artesanal como uso característico y uso residencial como compatible, haciendo suyo los parámetros urbanísticos de edificabilidad, alturas, retranqueos, etc. de modo que se mantenga las tipologías edificatorias y por ende la morfología urbana de esa zona.

También se basa en la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. En su Artículo 17 Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid expone:

"Uno. Los apartados 5 y 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedan redactados en los siguientes términos:

«5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, **excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados** por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable **no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:**

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.
- d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:
  - 1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.
  - 2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE REGISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 25/11/2012  
 Madrid  
 LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
 LA SECRETARÍA GENERAL DE REGIÓN Y AGRUPO (R.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial

18-11-2014  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 Isabel J. Larralde

BD

e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla".

Con lo que se desprende según el anterior párrafo la posibilidad de realizar en este caso una Unidad de Ejecución de Uso Industrial Artesanal sin necesidad de realizar cesiones de viales ya que los mismos existen en la actualidad a pie de parcela, no siendo necesario prever cesiones de suelo para equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios, salvo la previsión de plazas de aparcamiento a resolver dentro de la parcela en proporción de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada.

Por tanto, la Ordenación Pormenorizada de la zona propuesta es la expresada en el plano 2, la cual está definida por la alineación oficial marcada.

La distancia de las edificaciones de uso industrial artesanal a las viviendas de las parcelas próximas al tratarse de pequeños talleres artesanales compatibles con el uso residencial, se entiende que la misma puede ser igual en ese punto a la indicada en la normativa del sector residencial colindante, Ordenanza de Nuevos Desarrollos NDI.

Agencia de Hábitat  
Documento sancionado por la Comisión plenaria  
18 diciembre - 2014  
fecha: 22/12/2014  
El Secretario

### 1.8.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías se realiza según se indica en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la cual expresa en su SECCIÓN 5, Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías, Artículo 96 Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento:

1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.
2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.
3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo".

Según el art. 18.2.c de la ley 9/2001, sobre *Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado*, se articula que

"2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

....  
c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie."

Y en el punto 3:

"3. Culinado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación

BD  
Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
C/ Alcalá, 49 - 28014 Madrid  
18 de diciembre de 2014  
DOCUMENTO INFORMADO  
Página 17  
El Técnico Informante

alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior."

En conclusión, podemos decir que el suelo en tanto no se satisfaga la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, por su superficie el suelo será considerado Suelo Urbano No Consolidado.

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

La conveniencia de ésta modificación, se fundamenta ya en el Art. 1.5.5, de las Normas Urbanísticas 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", como es el presente caso.

Ésta modificación busca resolver una problemática que se produjo al promulgar las Normas Subsidiarias vigentes, en la zona del ensanche de Patones de Abajo, por la exclusión de suelo en contacto con viario, creando un agravio comparativo injustificado entre linderos ya que no se cierra los distintos sectores con coherencia y equidad, permitiendo la existencia de parcelas de iguales características (parcelas con frente a viario y con servicios) pero con distintos derechos según su situación.

Entendiéndose como ya se ha expresado dicho cambio como menor, ya que las parcelas a incluir dentro del suelo urbano cuentan en su conjunto con una superficie menor a 2500m<sup>2</sup>, pudiéndose realizar como mucho tres edificaciones cumpliendo los requerimientos urbanísticos que se prevén desarrollar en una Ordenanza específica para el Uso industrial artesanal. Por lo cual entendemos que lo anteriormente expuesto se puede abordar y resolver por la vía de la Modificación Puntual del planeamiento vigente.

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 reducido para atender a una necesidad puntual regularizando una realidad tangible del ensanche de Patones de Abajo.

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18 diciembre - 2014

fecha: 22/12/2014

El Secretario



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
25/11/2015  
A DIRECTORIA GENERAL TÉCNICA  
DEL SUBSECRETARIO GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(Decreto de 5 de Noviembre de 2012)



Handwritten signature of the Secretary.



BD

18 MAR 2015

DOCUMENTO INFORMADO

*Baldó Canales*

## 2.- NORMAS –URBANÍSTICAS.

### Propuesta:

Se propone una ordenanza que defina el uso industrial artesanal tomando literalmente de la Ordenanza de Nuevos Desarrollos (ND1) en lo que respecta a las condiciones de posición de la edificación, volumen y las condiciones estéticas de fachada, cerramiento y cubriciones de modo que se mantenga las características morfológicas del conjunto del casco, creando un todo homogéneo.

### ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL-ARTESANAL

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

Madrid, 25/11/2014  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBSECRETARIO GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (1 de octubre de 2012)

#### 1. Definición:

Comprende zonas de edificación aislada periférica del núcleo urbano, constituida por suelo vacante susceptible de albergar edificaciones aisladas para uso industrial artesanal de escasa entidad.

#### 2. Ámbito de aplicación:

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.

#### 3. Tipos de actuación:

Se permiten todo tipo de actuación siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

#### 4. Condiciones de uso:

Uso principal.

Industrial-artesanal. (Se entiende como uso industrial-artesanal pequeños talleres de manualidades, pastelería, costura, pintura, espartería, cerámica, etc. para los cuales no sea necesaria la utilización de maquinaria industrial que genere ruidos y olores incompatibles con el uso residencial del entorno.)

Usos Compatibles.

Vivienda. Máximo una vivienda por parcela independiente.

Usos incompatibles:

Restos de usos.

#### 5. Condiciones de parcela.

Parcela mínima..... 500m<sup>2</sup>  
Frente mínimo..... 10m  
Fondo mínimo..... 30m

No podrá existir nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle. Si una parcela linda con otra de ordenanza distinta podría agruparse siendo la ordenanza de aplicación la de la parcela de mayor superficie.

Se deberá prever en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento en proporción de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción independientemente de su uso.

Las aguas residuales deberán verterse a la red de saneamiento general del municipio para su tratamiento en el EDAR. existente. Las acometidas deberán tener una arqueta (pozo) de toma de muestras en la acera para su control. No podrán verterse aguas residuales a cauces libres o canalizados sin depuración previa.

Las parcelas afectadas por esta modificación se conectarán a la red de alcantarillado existente. No deberá incorporarse a las instalaciones, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domesticas aportada



Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

Fecha: 22/12/2014

El Secretario.



BD

por el ámbito. Si hubiese que proyectar un nuevo colector, este deberá de cumplir con las Normas para Redes de Saneamiento y remitirse para su aprobación.

Deberá haber una conexión a la red de abastecimiento existente, en la tubería de 100mm de diámetro que discurre por la Calle Castrón, mediante tubería de igual diámetro, que se recogerá en el proyecto de urbanización a realizar, además de cumplir con las Normas para Redes de abastecimiento y remitirse a la División de Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II para su aprobación.

Los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos, los promotores de las parcelas, deberán contribuir a su financiación, para asegurar la conexión, mejora o ampliación con las redes generales.

## 6 Condiciones de posición de la edificación.

### Alineaciones:

Serán las definidas en el correspondiente plano, diferenciándose la alineación oficial, linde entre espacio público y privado, de la línea de edificación.

Retranqueos mínimos:

A la alineación oficial:

Las edificaciones se retranquearán de la alineación oficial una distancia mínima de

3,00m.

Al resto de los linderos:

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

2/3 h

De la altura correspondiente a la fachada que se retranquee y como mínimo:

3,00m.

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.

## 7 Condiciones de volumen.

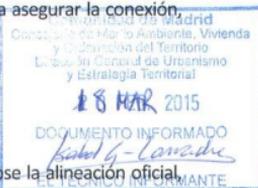
### Ocupación:

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de 40%.

### Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de: 0.50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitado por la aplicación del resto de



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN  
DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA  
25/7/2015  
Madrid,  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(4 de Noviembre de 2012)

*[Handwritten signature]*



Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18 diciembre 2014

Fecha: 22/12/2014

El Secretario.



las condiciones establecidas en esta ordenanza.

18-diciembre-2014

fecha: 22 | 12 | 2014

El Secretario.

Altura de la edificación:

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

En caso de terreno con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,5m en el paramento correspondiente a la cota más baja.

En caso de terreno con 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 tierra que modifiquen la rasante natural del terreno con una variación absoluta superior o inferior a 0,50m.

Altura libre de pisos:

La altura libre mínima de pisos será de dos metros y medio (2,50m), 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 y de los bajos de escalera a partir de la cual su superficie computará a efectos de edificabilidad será de 1,5m.

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 viviendas, a excepción de los espacios libres de parcela provenientes del retranqueo a frente de parcela, que se regularán según lo establecido en las condiciones de posición.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente comprendida entre 17º y 25º (30% y 47% respectivamente).

La formación de cubierta será libre si bien deberán evacuar las aguas a la propia parcela.

Los faldones serán continuos sin quiebro que varíen la pendiente uniforme de la cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 45 centímetros. Solo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y de seguridad de la edificación tales como: paneles de captación solar, chimeneas de evacuación de humos y vahos, pararrayo, antenas de televisión, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas o cubiertas deberán ser de color tal que armonice con el resto de la edificación. En obras de nueva planta estos elementos deberán de formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

Su tratamiento será coherente con el de la edificación.

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MADRID

Madrid, 25/12/2014  
El Secretario Técnico General de Régimen Jurídico (de Noviembre de 2012)

*[Firma manuscrita]*



48 MAR 2015  
BD  
El Técnico Informante  
Pabello - Canedo



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS ANSIS DE PATONES, MADRID PARA REGULARIZAR EL LÍMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN, DEL CASCO URBANO DE PATONES DE ABAJO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.

Madrid, 25 MAR 2014  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

fecha: 22/12/2014



Cuerpos volados:

Se permiten miradores y terrazas.

Los balcones tendrán una longitud máxima de 1,5m y su ancho máximo de 45cm.

Los balcones y miradores abarcarán un solo hueco pudiendo sobrepasar su longitud en 20cm a cada lado del mismo.

Los antepechos y cerramientos de todos los cuerpos volados serán transparentes.

Huecos:

La composición de los huecos será libre.

**8 Condiciones estéticas de fachada, cerramiento y cubriciones.**

Los paramentos de fachada a vía pública o visible desde ésta y las medianerías serán prioritariamente de la piedra de uso común en el núcleo o enfoscada en los colores de la zona.

Las cubiertas serán de teja u otro material cuya textura y color sea coherente con ésta, siempre en tonos terroso o rojizo. No se admitirán buhardillas de iluminación, áticos retranqueados, ni cualquier otra forma de cubierta no usual en la zona. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con ésta.

Los cerramientos de fachada a vía pública podrán ser de piedra o enfoscados. Los enfoscados deberán de ser en tonos ocres existentes en el entorno. La cantería podrá ser de mampostería de la piedra usual en el núcleo. La altura de los cerramientos podrá alcanzar la cara superior del forjado de planta baja, pudiéndose resolver la delimitación del espacio público y privado con los recursos usuales en la zona: poyetes de 50cm de altura, vallas de 1m. u otro tipo de recursos que delimiten los espacios sin romper los modos usuales en el núcleo.

En la carpintería (puertas, cercos de ventanas, contraventanas y yeserías) y persianas o frailerros se prohíbe el aluminio anodizado en su color o bronce.

Se prohíbe expresamente el uso de chapados, plástico, o el ladrillo blanco o bicolor en paramentos exteriores y de fachada.

Se prohíbe expresamente dejar la planta baja o cualquier parte de la edificación en bruto o sin acabados total o parcialmente.

**9 Calidad acústica y evaluación ambiental.**

Se deberá de cumplir con el anexo 5, apartado e) del Real Decreto 1367/2007 para garantizar los objetivos de calidad acústica previstos tanto en el interior de los espacios como en el exterior de los mismos.

En caso de tener un destino industrial se deberá de cumplir la Ley 10/93 de 25 de octubre de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de saneamiento y su normativa de desarrollo.

La zona objeto de modificación puntual, se clasifica como Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, de acuerdo al artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre. El ayuntamiento velará para que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de contaminación acústica, considerando especialmente:

BD

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico 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.
- 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 supere ningún valor límite aplicable.

Los Proyectos o actividades industriales que estén incluidos en los anexos II a V de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán ser sometidos al procedimiento ambiental correspondiente.

Ayuntamiento de Patones.  
Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

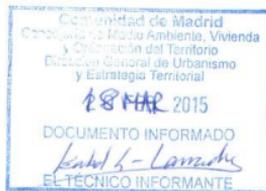
18 de diciembre - 2014  
fecha: 22/12/2014

El Secretario



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

25 MARZO 15  
Madrid,  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



BD

### 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 Urbánica para su aprobación definitiva.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

En Patones, a 6 de octubre de 2014.

18-diciembre-2014  
fecha: 22/12/2014

El Secretario.

El Arquitecto  
Enrique De Juan Elgueta.



El promotor  
Ayuntamiento de Patones.



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

Madrid, 25/11/2014 AS  
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
18 MAR 2015  
DOCUMENTO INFORMADO  
Isabel G. Llamas  
EL TÉCNICO INFORMANTE

BD

## ANEXO 1

### LISTADO DE PLANOS:

- P1 Estructura territorial. (Estado Actual).
- P1m Estructura territorial (Estado Modificado).
- P2 Clasificación del Suelo. (Estado Actual).
- P2m Clasificación del Suelo. (Estado Modificado).
- 1 Límite Suelo Urbano y Normas (Estado Actual).
- 2 Límite Suelo Urbano y Normas (Estado Modificado).
- 3 Plano de Ordenación Pormenorizada

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

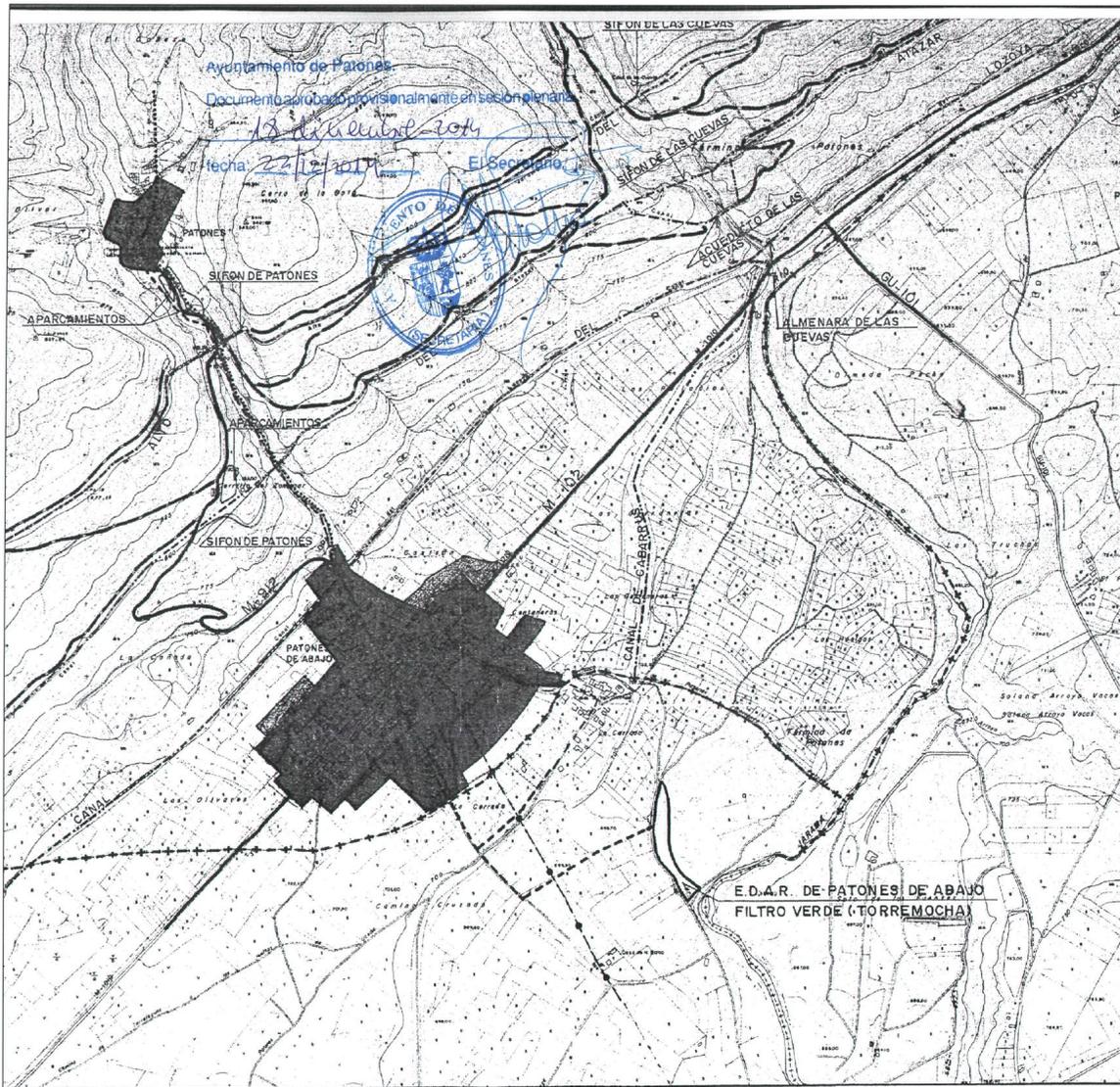
18- diciembre - 2014

fecha: 22/12/2014

El Secretario



**BD**



- LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
- PERIMETRO SUELO URBANO
- PERIMETRO SUELO INFRAESTRUCTURAS
- VIAS DE COMUNICACION ASFALTADAS (Carreteras)
- PISTAS O CAMINOS DE TIERRA
- CANALES
- LINEA ELECTRICA DE ALTA TENSION
- ABASTECIMIENTO A PATONES ARRIBA
- SANEAMIENTO DE PATONES DE ARRIBA-CONEXION CON PATONES DE ABAJO - CON EDAR TORREMOCHA

De 74/96

GOBIERNO DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTES  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEACION URBANISTICA Y  
 ORDENACION DEL TERRITORIO  
 22 MAR 1996  
 22 MAR 1996  
 22 MAR 1996  
 22 MAR 1996  
 22 MAR 1996

DE JUAN ELGUETA  
 ARQUITECTOS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 C/ NORTE, Nº 1. BAJO 1. 19187 UCEDA (GUADALAJARA).  
 TLF. 949.856.017 – FAX. 949.856.268  
 e-mail. elgueta@coacm.es – www.elguetaarquitectos.es

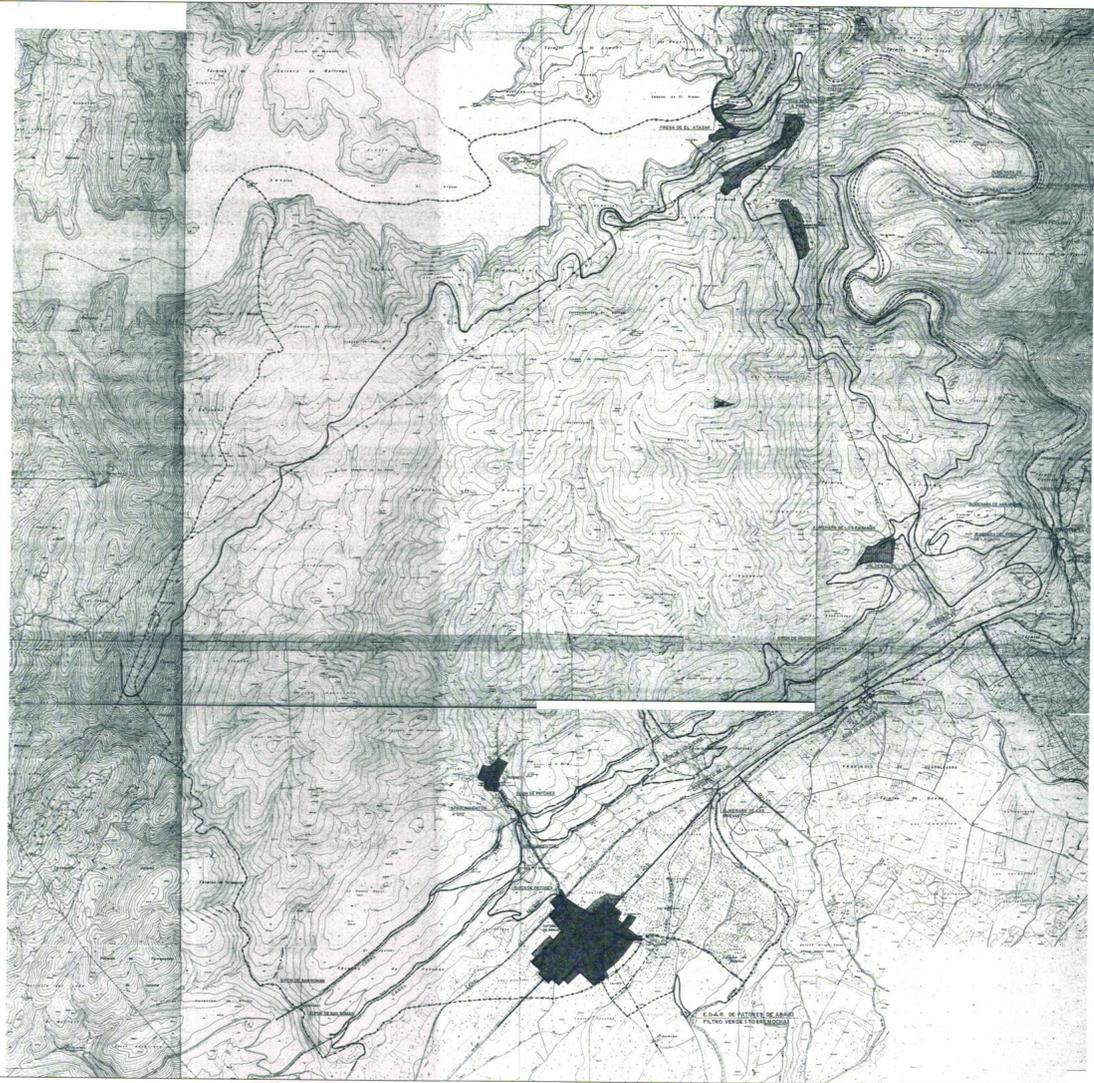
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES –  
 MADRID PARA REGULARIZAR EL LIMITE URBANO SOBRE LA  
 CALLE CASTRÓN. PATONES DE ABAJO, CON USO  
 INDUSTRIAL-ARTESANAL

PLANO de  
**ESTRUCTURA TERRITORIAL  
 ESTADO ORIGINAL. (EXTRACTO)**

PLANO Nº	MODIFICADO:	<b>BD</b>
P1		

ESCALA	FECHA
1/10.000	OCTUBRE 2014

EL ARQUITECTO	EL ALCALDE AYUNTAMIENTO DE PATONES
DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS SLP ENRIQUE DE JUAN ELGUETA	



Ayuntamiento de Patones.  
 Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
 13 diciembre 2014  
 fecha: 22/12/2014 El Secretario



----- LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

■ PERIMETRO SUELO URBANO

■ PERIMETRO SUELO INFRAESTRUCTURAS

■ VÍAS DE COMUNICACION ASFALTADAS (Convencional)

--- PISTAS O CAMINOS DE TIERRA

--- CANALES

--- LINEA ELECTRICA DE ALTA TENSION

--- ABASTECIMIENTO A PATONES ARRIBA

--- BANCANEAMIENTO DE PATONES DE ARRIBA-CONDICION CON PATONES DE ABAJO- CON EDAR TORREMOCHA

2.3 MIL. 300

22 MIL. 300

9.3 20.000

**A** DE JUAN ELGUETA  
**ARQUITECTOS**

ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 C/ NORTE, Nº 1, BAJO 1, 19187 UCEDA (GUADALAJARA).  
 TLF. 949.856.017 – FAX. 949.856.268  
 e-mail. elgueta@coocm.es – www.elguetaarquitectos.es

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS INNS. DE PATONES – MADRID PARA REGULARIZAR EL LIMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTIÖN. PATONES DE ABAJO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.**

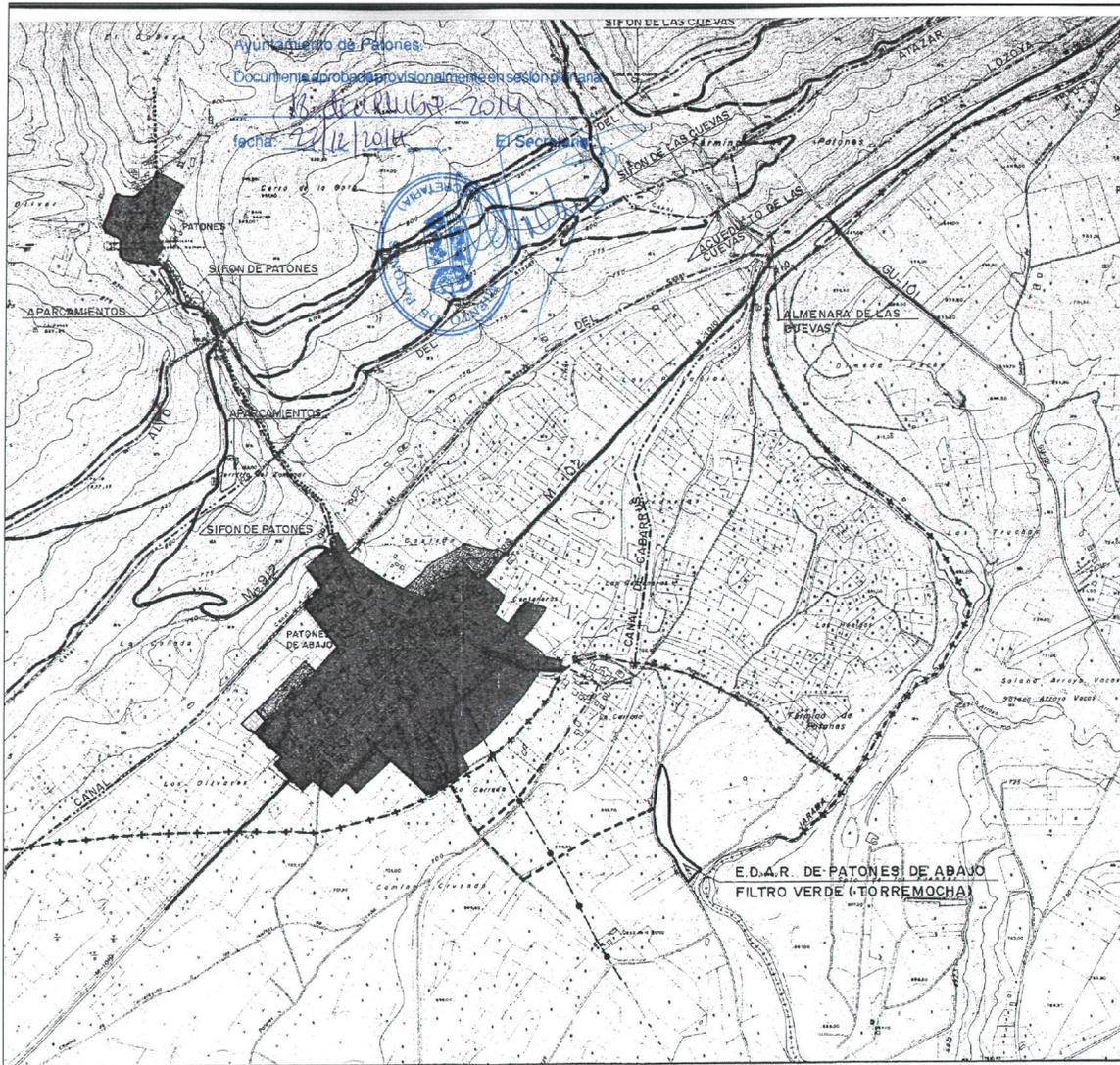
PLANO de  
**ESTRUCTURA TERRITORIAL  
 ESTADO ORIGINAL**

PLANO Nº **P1** MODIFICADO: **BD**

ESCALA 1/20.000 FECHA OCTUBRE 2014

EL ARQUITECTO

DE JUAN ELGUETA INGENIEROS SLP  
 ENRIQUE DE JUAN ELGUETA EL ALCALDE  
 AYUNTAMIENTO DE PATONES



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL-ARTESANAL

LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

PERIMETRO SUELO URBANO

PERIMETRO SUELO INFRAESTRUCTURAS

VIAS DE COMUNICACION ASFALTADAS (Carreteras)

PISTAS O CAMINOS DE TIERRA

CANALES

LINEA ELECTRICA DE ALTA TENSION

ABASTECIMIENTO A PATONES ARRIBA

SANEAMIENTO DE PATONES DE ARRIBA-CONEXION CON PATONES DE ABAJO- CON EDAR TORREMOCHA

27 MAR 1996  
 22 MAR 1996  
 20 MAR 1996

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE ZEHA Madrid **25/MAR/2015**

LA SECRETARIA GENERAL TECNICA EL DIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURIDICO (P.D.F. 28/04/2015 de 10 de Noviembre de 2012)



ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 C/ NORTE, N° 1. BAJO 1. 19187 UCEDA (GUADALAJARA)  
 TLF. 949.856.017 - FAX. 949.856.268  
 e-mail. elgueta@coacm.es - www.elguetaarquitectos.es

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES - MADRID PARA REGULARIZAR EL LIMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRON. PATONES DE ABAJO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL

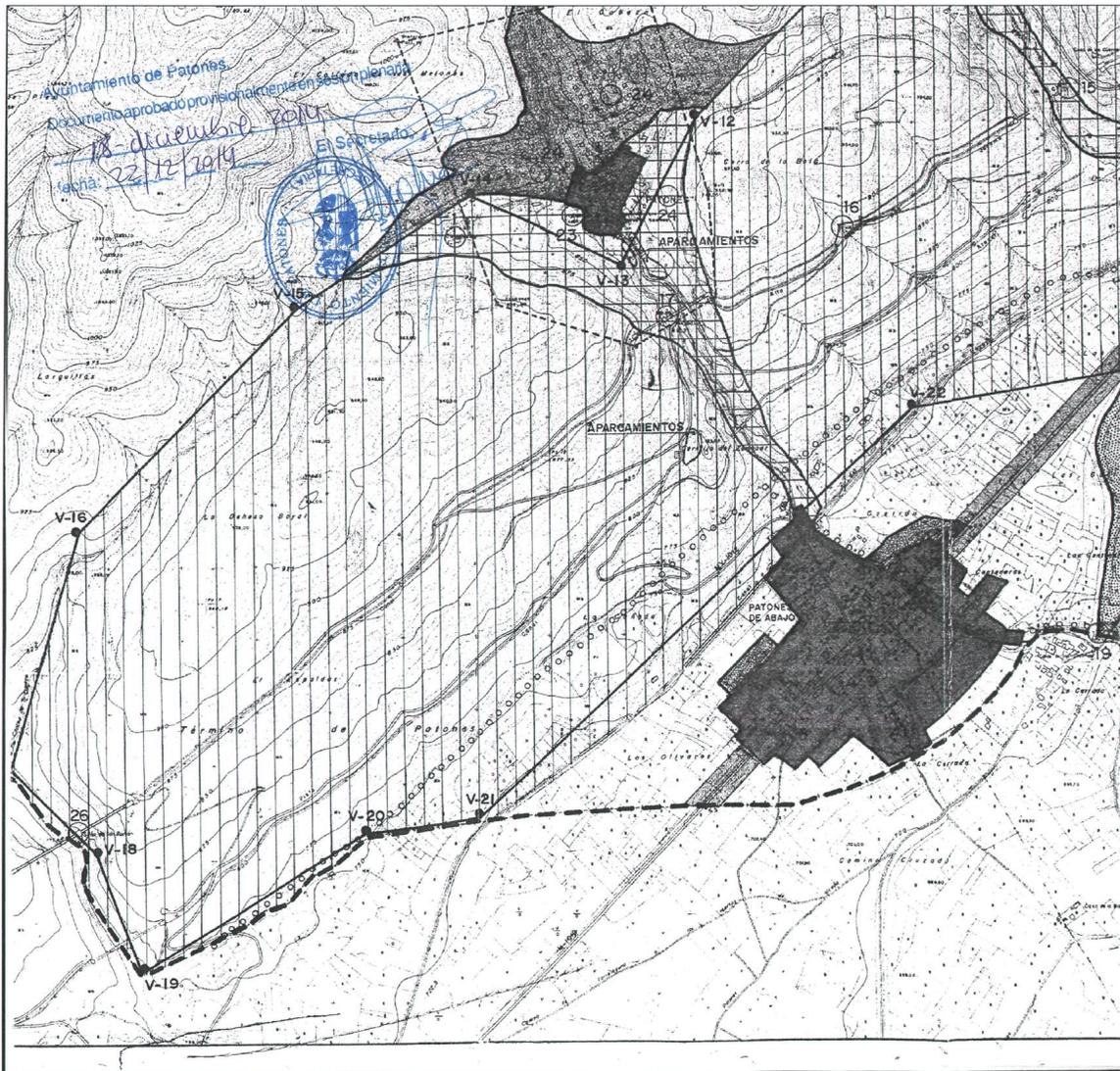
PLANO de ESTRUCTURA TERRITORIAL ESTADO MODIFICADO

PLANO N° <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">P1m</span>	MODIFICADO: <span style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">BD</span>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

ESCALA 1/10.000	FECHA OCTUBRE 2014
--------------------	-----------------------

EL ARQUITECTO 	DOCUMENTO INFORMADO 18 MAR 2015  EL TECNICO INFORMANTE
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS SLP ENRIQUE DE JUAN ELGUETA	EL ALCALDE AYUNTAMIENTO DE PATONES
------------------------------------------------------------	---------------------------------------



- SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS AGRÍCOLA
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS FORESTAL
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO Y CULTURAL
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO Y CULTURAL
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO, VISUAL Y ENERGÉTICO
- LÍNEA DE AFEECIÓN SOLO DEL ENLASE
- CAJADAS
- ELEMENTO DE INTERÉS
- AFEECIÓN DE CARRETERAS
- SUELO NO URBANIZABLE AL SERVICIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL CANAL DE BARRIL (EL CUBO)
- LÍMITE ZONA ARQUEOLÓGICA INDICADA
- ENTORNO PREVISIBLE DE PROTECCIÓN DEL CASO HISTÓRICO DE PATONES

**DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS**

RECEBERE LA ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MADRID

ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C/ NORTE, Nº 1. BAJO 1. 1918 DE LA CAJALATARA MADRID

T.F. 949.856.017 - FAX. 949.856.268

e-mail. elgueta@caacm.es - www.elguetaarquitectos.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES DE MADRID PARA REGULARIZAR EL LIMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN, PATONES DE ABAJO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL

PLANO de  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO ESTADO ORIGINAL (EXTRACTO)**

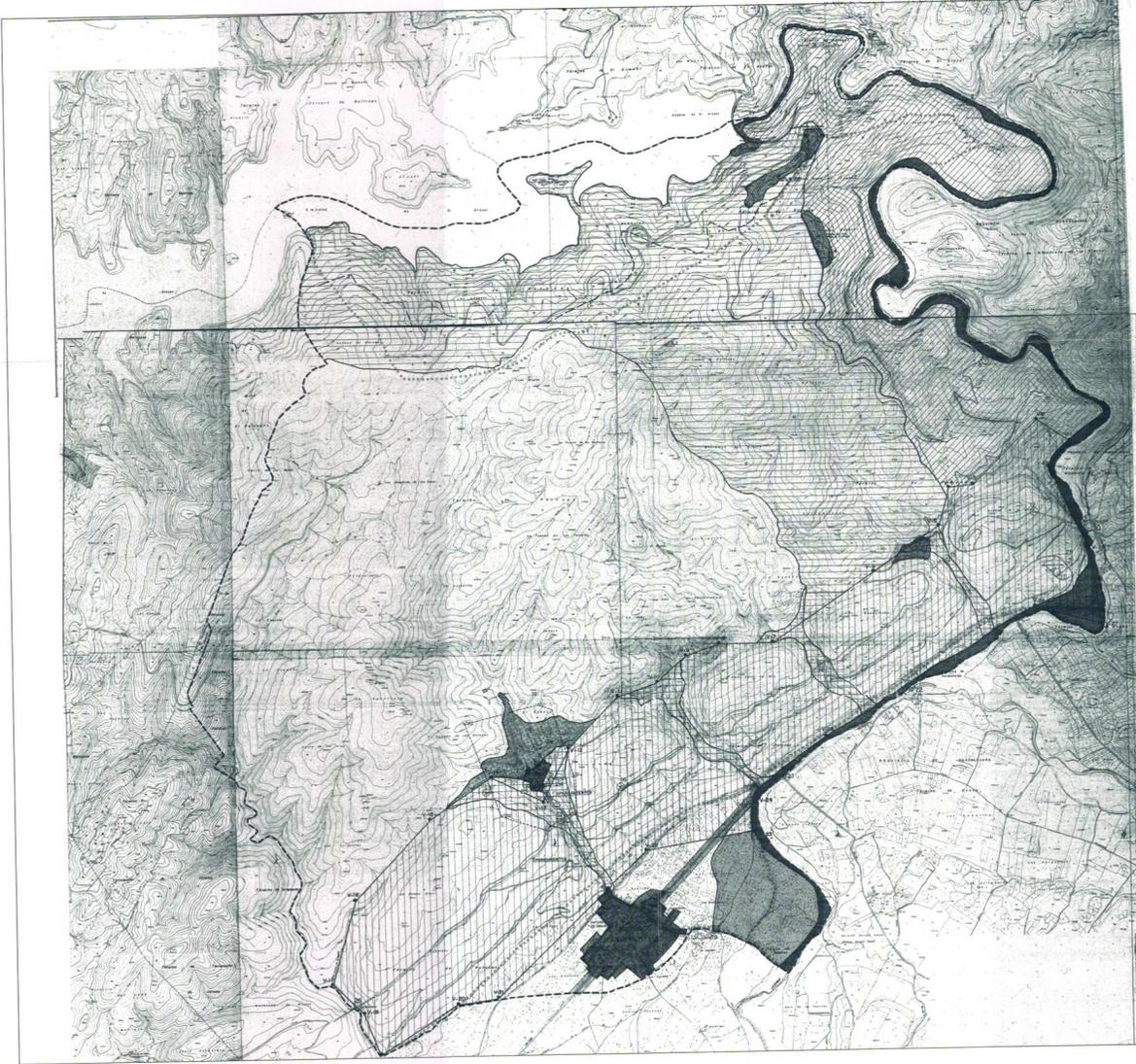
PLANO Nº	MODIFICADO:
P2	BD

ESCALA	FECHA
1/10.000	OCTUBRE 2014

EL ARQUITECTO

DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS S.L.P.  
ENRIQUE DE JUAN ELGUETA

DOCUMENTO INFORMADO  
48 MAR 2015  
EL ALCALDE MANTE



Ayuntamiento de Patones.  
 Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria  
 18 de octubre 2014  
 fecha 22 de octubre 2014 El Secretario



- SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO, PAISAJÍSTICO Y CULTIVO (ARQUEOLÓGICO)
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS AGRÍCOLA
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS FORESTAL
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO Y CULTURAL
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO Y CULTURAL
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO, VISUAL Y AMBIENTAL
- LINEA DE AFECTACIÓN SOO H. DEL ENBRASE
- CARRILES
- ELEMENTOS DE INTERÉS
- AFECTACIÓN DE CARRETERAS
- SUELO NO URBANIZABLE AL SERVICIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL CANAL DE ISABEL II (CETIS)
- LÍMITE ZONA ARQUEOLÓGICA INCLUIDA
- ENTORNO PREVISIBLE DE PROTECCIÓN DEL CASO HISTÓRICO DE PATONES

**DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS**

ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
 C/ NORTE, Nº 1, BAJO 1, 19187 UCEDA (GUADALAJARA).  
 TLF. 949.856.017 - FAX. 949.856.268  
 e-mail: elgueta@coacm.es - www.elguetaarquitectos.es

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS INNS. DE PATONES - MADRID PARA REGULARIZAR EL LÍMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN, PATONES DE ABAO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL**

PLANO de  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO ESTADO ORIGINAL**

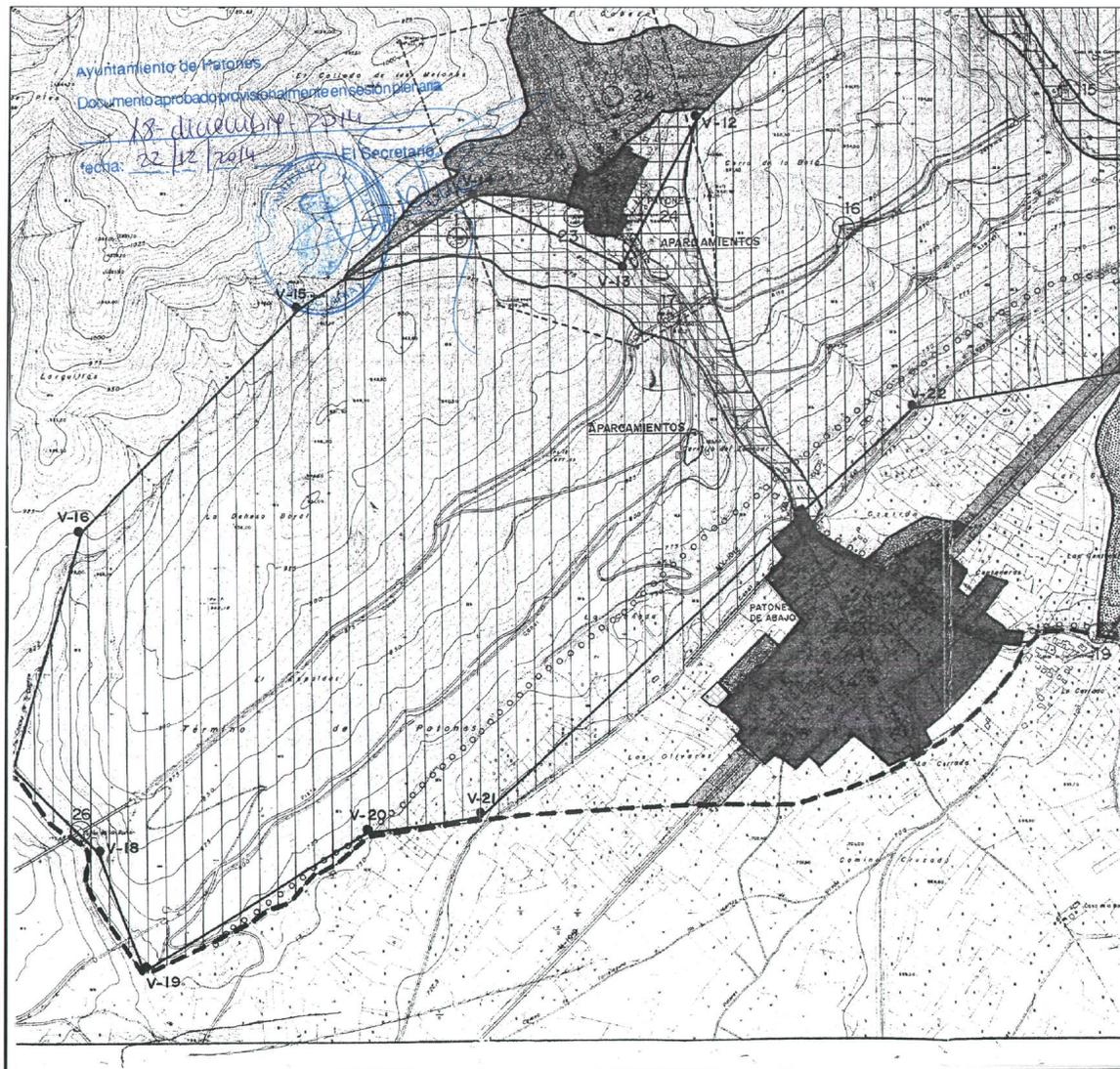
PLANO Nº: **P2** MODIFICADO: **BD**

ESCALA: 1/20.000 FECHA: OCTUBRE 2014

EL ARQUITECTO:

DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS S.P.  
 ENRIQUE DE JUAN ELGUETA

EL ALCALDE  
 AYUNTAMIENTO DE PATONES



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 11/11/2014

Madrid,  
 LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE EL SUBDIRECTOR GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de noviembre de 2012)

*Arquitectos*

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

■ SUELO URBANO NO CONVENCIONAL INDUSTRIAL-ARTESANAL  
 ■ SUELO URBANO  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS AGRÍCOLA  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS FORESTAL  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO Y CULTURAL  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO Y CULTURAL  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR AFECTACIÓN ALCAJES, HERRAS Y ENCALDES  
 --- LÍNEA DE AFECTACIÓN SOD - DEL ENRIQUE  
 ..... CASADAS  
 ○ ELEMENTOS DE INTERÉS  
 ○ AFECTACIÓN DE CARRETERAS  
 ■ SUELO NO URBANIZABLE AL DEPENDER DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL CANAL DE BARRIL DE LOS RÍOS  
 ■ LÍMITE ZONA ARQUEOLÓGICA INDICADA  
 --- ENTORNO PREVISIBLE DE PROTECCIÓN DEL CASO HISTÓRICO DE PATONES

**DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS**

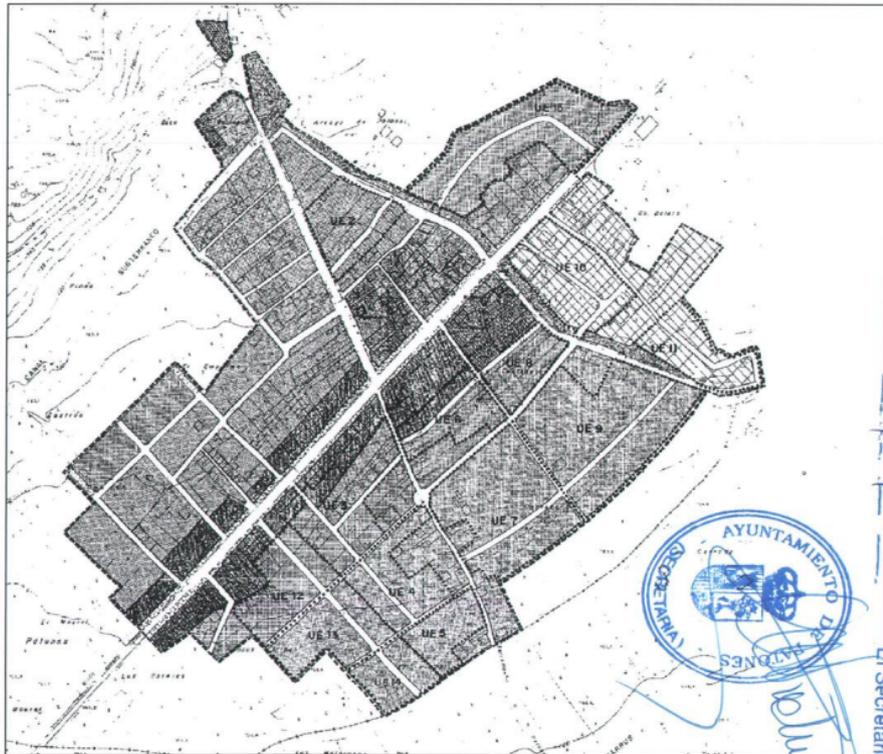
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

C/ NORTE, N° 1. BAJO 1. 19187 UCEDA (GUADALAJARA).  
 TLF. 949.856.017 - FAX. 949.856.268  
 e-mail. elgueta@caacm.es - www.elguetaarquitectos.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES - MADRID PARA REGULARIZAR EL LÍMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN. PATONES DE ABAJO, CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL

PLANO de  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO ESTADO MODIFICADO**

PLANO N° <b>P2m</b>	MODIFICADO: -	<b>BD</b>
ESCALA 1/10.000	FECHA OCTUBRE 2014	
EL ARQUITECTO <i>[Signature]</i>	DOCUMENTO INFORMADO 18 MAR 2015 EL TÉCNICO INFORMANTE	
DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS SLP ENRIQUE DE JUAN ELGUETA	EL ALCALDE AYUNTAMIENTO DE PATONES	



NORMAL SUBDIVISION DE PATONES  
(PLANO PA) CLASIFICACION DEL SUELO  
APROBADO 13 DE OCTUBRE DE 2013

LEYENDA

- CASO FRACCIONAL PATONES DE ABAJO, 1500m<sup>2</sup>
- NUEVOS DESARROLLOS PATONES DE ABAJO, 3000m<sup>2</sup>
- NUEVOS DESARROLLOS "X" "X" 750m<sup>2</sup>
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS
  - 1. Oficina
  - 2. Almacén
  - 3. Comercio
  - 4. Servicios
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ESPACIO DE LUGAR Y ZONAS PUBLICAS
- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE URBANO DE SECCION



Fecha: 22/12/2014

18 de diciembre - 2014

El Secretario

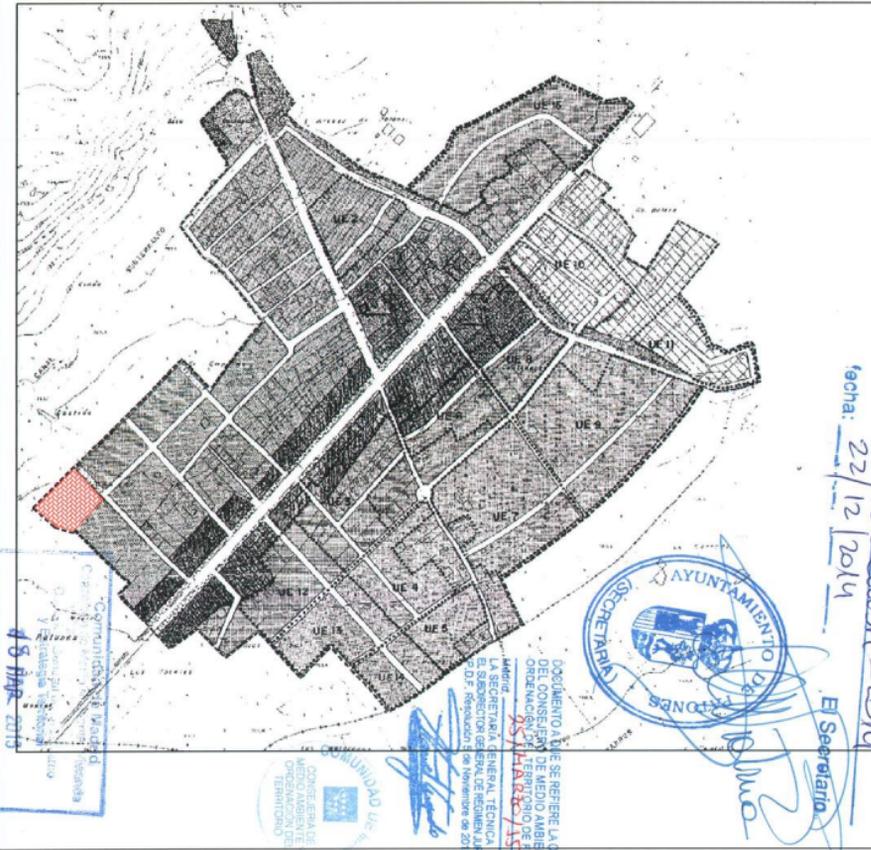
Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

<h1 style="color: blue;">BD</h1>	
 DE JUAN E. GUETA ARQUITECTOS	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA C/ NORTE, Nº 1, BLD 1, 19187 UCEJA (SUNDAMBA) TLF. 948.808.017 - FAX. 948.808.288 e-mail: <a href="mailto:ajgueta@cebsa.net">ajgueta@cebsa.net</a>	
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NRRS. DE PATONES. MACRO. PARA REGULARIZAR EL LIMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTROJA, PATONES DE ABAJO, CON LEGISLACION VIGENTE.	
<b>NÚCLEO DE POBLACION          PATONES DE ABAJO</b>	
PLANO DE <b>LIMITE DE SUELO URBANO Y          NORMAS (ESTADO ACTUAL)</b>	
PLANO Nº <b>1</b>	MODIFICADO: _____ _____ _____
ESCALA <b>1/4000</b>	FECHA <b>OCTUBRE 2013</b>
EL ARQUITECTO 	EL PROMOTOR  
DE JUAN E. GUETA ARQUITECTOS S.R.L. DOMICILIO DE JUAN E. GUETA	EL ALCALDE AYUNTAMIENTO DE PATONES

**LEYENDA**

-  CASAS URBANAS: LOTES DE 1000 M<sup>2</sup>
-  BAUCHEAS URBANAS: LOTES DE 2000 M<sup>2</sup>
-  BAUCHEAS URBANAS: LOTES DE 3000 M<sup>2</sup>
-  INDUSTRIAL
-  EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS
-  ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
-  ESPACIO DE LOTES Y DOMINIOS PUEBLOS
-  LIMITE SUELO URBANO
-  LIMITE UBICACION DE EDIFICACION
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL - URBANO


  
 S-0036103-1



	
<b>DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS</b>	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA C/ NORTE, Nº 1, BAO 1, 19197 UCEJA (GUADALAJARA), T.F. 949.856.017 - FAX 949.856.280 e-mail: <a href="mailto:elgueta@elgueta.es">elgueta@elgueta.es</a>	
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS INSS. DE PATONES, MANUELO PARA REORGANIZAR EL LIMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRO, PATONES DE ABAJO, CON LOS INDICADORES NECESARIOS.	
<b>NÚCLEO DE POBLACION PATONES DE ABAJO</b>	
<b>PLANO DE LIMITE DE SUELO URBANO Y NORMAS (ESTADO MODIFICADO)</b>	
PLANO Nº	MODIFICADO:
2	
ESCALA	FECHA
1/4000	OCTUBRE 2013
EL ARQUITECTO	EL PROMOTOR
	
EL JEFE DE SERVICIO DE PROMOTORIA Y PLANIFICACION URBANA DE JUAN ELGUETA	EL ALCALDE AYUNTAMIENTO DE PATONES

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18- Octubre - 2014  
fecha: 22/12/2014

El Secretario



DOCUMENTO A.E. SE REFIERE LA ORDEN DE CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENANZA Nº 15/14 DE 15/11/14

LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE PATONES, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1º DE LA LEY 17/2011 DE 12 DE JUNIO DE 2011, DE PROMOCIÓN DEL TERRITORIO URBANO DE 2011

  
 CONCEJALIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



DOCUMENTO INFORMADO  
 Fdo: J. L. González  
 TECNICO INFORMANTE  
 15 MAR 2013

Ayuntamiento de Patones.

Documento aprobado provisionalmente en sesión plenaria

18-diciembre-2014

Fecha: 22/12/2014



ALINEACION A CALLE CASTRON

AMBITO DE ACTUACION

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

25/MARZO/15

Madrid,  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
EL SUBSECRETARIO GENERAL DE REGIMEN JURIDICO  
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



PI



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
y Estrategia Territorial  
18 MAR 2015  
DOCUMENTO INFORMADO  
Bañón - Lomada  
EL TÉCNICO INFORMANTE

II

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. DE PATONES. MADRID.  
PARA REGULARIZAR EL LÍMITE URBANO SOBRE LA CALLE CASTRÓN CON USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.

PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA: 1/1000  
OCTUBRE 2014

BD

PLANO Nº 3