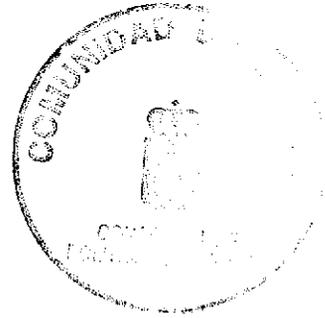


1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 8
1 9 7 5 9 9 3 4 2 4 6



TITULO III
REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 9
1 9 7 5 9 9 3 4 2 4 7

CAP. 7 REGIMEN DEL SUELO URBANO

ART. 7.1 AMBITO DE APLICACIÓN.

7.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el plano de Calificación del Suelo.

7.1.2. Areas en Suelo Urbano.

1. Areas consolidadas: De ejecución directa

Incluyen aquellos terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- . No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- . No haya aumento de edificabilidad.
- . No haya merma de suelo destinado a viario, espacios libres o dotaciones.
- . No hay aumento en el número máximo de plantas asignado a cada edificación.
- . No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

2. Areas No Consolidadas: Incluidas en Unidades de Ejecución.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de licencia deberá estar precedida de la realización de las cesiones de viario, espacios libres o equipamientos, y en su caso de la ejecución de urbanización, reurbanización, remodelación o adaptación parcelaria o establecer medidas precisas de protección del patrimonio histórico edificado, bien directamente, bien mediante aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión

El contenido de la edificabilidad y usos y las condiciones de la edificación son las expresamente reflejadas en la ficha correspondiente de cada Unidad de Ejecución.

7.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1. El suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Hotelero.
- Terciario
- Dotaciones y servicios
- Industria-taller.
- Espacios libres y viario.

2. Los usos en suelo urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente los condiciones de uso y edificación establecidas en los capítulos 8 y 9 de estas Normas y las directrices para los ámbitos remitidos a proyecto específico.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

Patones de Arriba

- Ordenanza Conservación de la Edificación Tradicional.
- Ordenanza Nueva Edificación.
- Ordenanza de Equipamientos y Servicios.
- Ordenanza de Espacios libres y viario.

Patones de Abajo

- Ordenanza de Casco Tradicional
- Ordenanza de Nuevos Desarrollos: Grados 1º y 2º
- Ordenanza de Industria- Almacenes
- Ordenanza de Equipamientos y Servicios.
- Ordenanza de Espacios libres y Viario.

ART. 7.2. CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO

Las cesiones gratuitas en las Areas No Consolidadas definidas en estas Normas o que, en su caso, el Ayuntamiento determine, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado al equipamiento.
- El suelo destinado al 15% del Aprovechamiento.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

ART. 7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

7.3.1. Terrenos incluidos en Areas Consolidadas

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas Establecen para cada parcela.

7.3.2. Terrenos incluidos en Areas No Consolidadas a desarrollar por Unidades de Ejecución o que en su caso el Ayuntamiento determine.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución Aisladas, definidas en los planos correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa la suspensión del otorgamiento de licencias hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de el proyecto de Compensación, Reparcelación ó Expropiación a que hubiera lugar, a la ejecución de las obras de urbanización necesarias y las cesiones obligatorias.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no se a necesaria la reparcelación y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria esa reparcelación.

La delimitación de nuevos terrenos a incluir en Areas de Remodelación que el Ayuntamiento en su caso defina como Unidades de Ejecución, deberán tramitarse con arreglo al Reglamento de Gestión.

La delimitación de los terrenos incluidos en Areas de Desarrollo que el Ayuntamiento en su caso defina deberán tramitarse con arreglo al Reglamento de Gestión.

En ellas, y con el procedimiento legalmente establecido se deberá declarar la suspensión del otorgamiento de licencias hasta que sea firme en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la figura de planeamiento o gestión que se determina, la ejecución de las obras de urbanización necesarias y la cesión de los terrenos destinados a viario, espacios libres o equipamientos pertinentes y la cesión del suelo destinado al 15% del aprovechamiento.

CAP. 8 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ART. 8.1. TIPOS DE USOS.

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

Uso principal.

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

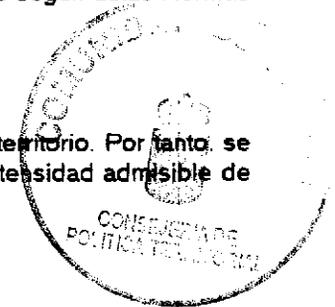
Uso complementario.

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

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

Uso prohibido.

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



ART. 8.2. CLASES DE USOS.

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

USOS GENERICOS USOS PORMENORIZADOS

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

1 9 1 0 4 9 2 1 7 4 3

1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 1

4.2. Servicios públicos:

4.2.1. Infraestructuras.

5. Industrias y
almacenes

5.1. Talleres de pequeña industria.
5.2. Pequeñas industrias y almacenes
5.3. Industrias y almacenes

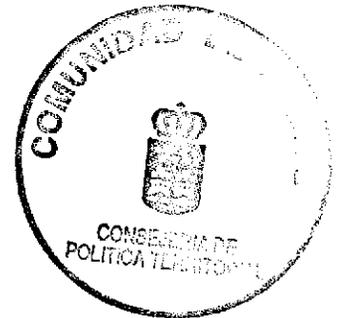
6. Espacios libres
y viario.

6.1. Viario:

6.1.1. Estructurante.
6.1.2. De coexistencia
6.1.3. Callejones secundarios
6.1.4. Aparcamientos públicos.

6.2. Espacios libres:

6.2.1. Parques y jardines.
6.2.2. Plazas.
6.2.3. Otros espacios libres.
6.2.4. Espacios libres anejos a las edificación.



ART. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS.

8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.

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

8.3.2. Uso residencial.

1. Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente o temporal.

A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.
2. Condiciones generales del uso residencial.

Vivienda

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

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m². En la categoría plurifamiliar, cada vivienda tendrá acceso desde la calle o espacio libre exterior y contará con piezas habitables en el nivel de acceso.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 4 4

1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 2

Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad.

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

La dimensión mínima de dicha aberturas será de 0,50 m².

Condiciones de servicios e instalaciones.

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

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

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

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

E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del paño de cubierta.

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

8.3.3. Uso hotelero.

1. Definido y grados.

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

Se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1ª. establecimiento hotelero en edificio exclusivo, de gestión pública o privada.

B. Categoría 2ª. Alojamientos turísticos, es de decir, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión -apartamentos- para uso temporales exclusivamente de gestión pública.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 4 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 3

2. Condiciones generales del uso hotelero.

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

En la categoría de alojamiento turístico, la unidad residencial contará como mínimo con una estancia vividera que si es única deberá contar con cocina incorporada.

8.3.4. Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Espectáculos.

1. Definición y grados.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. Despachos profesionales, oficinas, comercios y servicios privados localizados en cualquier planta de la edificación, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- B. Categoría 2ª. Despachos profesionales, oficinas, comercios y servicios privados localizados en edificios exclusivo.

2. Condiciones generales del uso terciario.

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

8.3.5. Uso dotacional.

1. Definición y grados.

A. Dotaciones.

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

1 9 1 0 4 9 2 1 7 4 6

1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 4

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación.
- b. Categoría 2ª. Centros de sanitarios y asistenciales.
- c. Categoría 3ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.
- d. Categoría 4ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

B. Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establece una sola categoría:

- e. Categoría 5ª. Infraestructuras



2. Condiciones generales del uso dotacional.

- A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
- B. Cuando acojan actividades educativas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Salud, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
- D. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

8.3.6. Uso de industria y almacenes.

1. Definición y grados.

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen en tres categorías:

- Categoría 1ª. Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.
- Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adaptación de fuertes

1 9 1 0 4 9 2 1 7 4 7
1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 5

medidas correctoras, que generen un reducido nivel de tránsito y no que sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

- Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegará a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

2. Condiciones generales de uso industrial.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las industrias que generan residuos tóxicos y peligrosos estarán sometidas a la Ley 20/86 Básica de residuos Tóxicos y Peligrosos, y al Real Decreto 833/88 por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Básica citada. En base a las citadas Leyes estas empresas deberán solicitar autorización como productoras de Residuos Tóxicos y Peligrosos en la Agencia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, y estarán obligados a declarar anualmente los residuos producidos así como a gestionarlos en instalaciones autorizadas.

En el caso en que se prevéan abastecimientos por agua subterránea, se adjuntará un informe hidrogeológico, que deberá ser informado favorablemente por la Agencia de Medio Ambiente, en el que se consideran la posible afección en cuanto a cantidad y calidad del acuífero, al rendimiento de captaciones preexistentes y conflictos con posibles vertidos, diseñándose un único pozo de captación. Esta captación deberá registrarse en la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previo a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo con más de 5 trabajadores contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10).

8.3.7. Uso de espacios libres y viario.

1. Definición y grados.

Comprende aquellos espacios no edificados de uso público o comunitario, destinados a esparcimiento y recreo de la población, o al transporte y comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función del uso y características:

A. Viario

1. Estructurante

Corresponde a aquellas calles que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes precisan de espacios separados para vehículos y peatones.

2. De coexistencia de tráfico rodado y peatonal. Combinando el carácter estancial, y sin separación física de ámbitos de tráfico rodado y peatonal.

3. Viario Peatonal, comprende los caminos y senderos con prohibición de accesos para vehículos automóviles.

4. Aparcamientos públicos

Corresponden a espacios destinados a aparcamientos públicos.

B. Espacios libres

1. Parques y Jardines: Area de recreo de Patones de Abajo situada al Noreste del núcleo.

2. Plazas: Plaza del Ayuntamiento y Plaza de la iglesia de Patones de Abajo. Espacio central del núcleo de carácter netamente sectorial.

3. Otros espacios libres: Bordes de viario o remates de núcleos.

Margenes del Arroyo de Patones: Espacio lineal ajardinado de diverso carácter en Patones de Arriba y Abajo.

Plazas/ Encuentro de viarios en Patones de Arriba: Espacios que se configuran como lugares de estancia dentro de la trama peatonal cuya ordenación será acorde con las características del viario.

4. Espacios libres anejos a la edificación con carácter de patio de parcela.

Son aquellas áreas públicas o privadas libres de edificación con usos privativos o comunitarios de una o varias viviendas, en general vinculadas visualmente a los espacios libres.

2. Condiciones generales de los espacios libres y viario.

Los espacios libres y viarios de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela o anexos a las unidades edificatorias de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 4 9
1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 7

CAP. 9 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

ART. 9.1. OBJETO Y CONTENIDO.

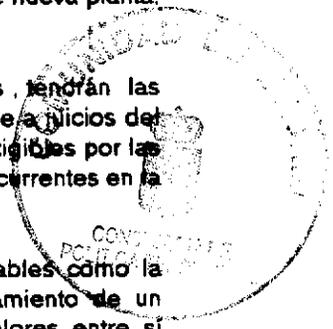
Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el suelo urbano.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada área de suelo urbano y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En la zona de suelo urbano de Conservación y en los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan y, en su defecto, aquellas que a juicio del organismo competente, en materia de protección del Patrimonio, no sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificables, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el que será de aplicación.



ART. 9.2. TIPOS DE OBRAS

Las Normas Subsidiarias consideran los siguiente tipos de obras:

9.2.1. Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus característica funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

9.2.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

9.2.3. Recuperación

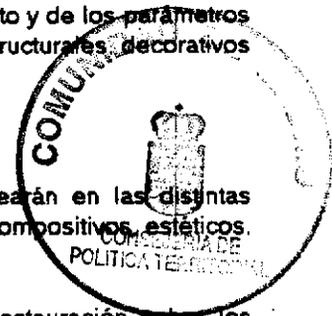
Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con

1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 0
1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 8

absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores, los materiales de cubierta y de fachadas y exteriores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y se utilizarán los materiales permitidos en la zona de ordenanza de que se trate.

La solicitud de licencia de obras de este tipo, contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- . Descripción documental del edificio o elemento, características originales y evolución.
- . Descripción fotográfica del edificio o elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, y su relación con el entorno.
- . Levantamiento cartográfico completo.
- . Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de los cambios estructurales, compositivos, estéticos, formales y funcionales.
- . Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.



9.2.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar este a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- . Redistribución interior, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos tipológicos tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas y disposición de crujías.
- . Reforma parcial: son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados y el tipo de cubierta, permiten demoliciones y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- . Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 1
1 9 7 5 9 9 3 4 2 5 9

. Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.

. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por estos.

9.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinene, alteran la disposición de forjados y la cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigise también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

9.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento del volumen o la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- Remonte de la segunda planta existente hasta alcanzar la altura libre mínima permitida.
- Adición de una segunda planta sobre la primera existente.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la altura máxima permitida para cada edificación.

9.2.7. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

- A. Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.
- B. Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en la ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
- C. Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en la ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:

. Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

. Compromiso de reedificación.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 2
1 9 7 5 9 9 3 4 2 6 0

D. Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada de la de nueva planta.

9.2.8. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

ART. 9.3. EDIFICACION Y PARCELACION TRADICIONAL.

9.3.1. Definición.

Es el conjunto de agrupaciones consolidadas, formado por edificaciones de vivienda unifamiliar mezclada con corrales y construcciones auxiliares con espacios libres en la parcela.

Aparecen reseñados en el plano de Ordenación a escala 1:500 mediante el dibujo de la cubierta y la trama de espacios libres. Es la edificación tradicional cuyo volumen y morfología están concebidos de forma unitaria, pudiendo coincidir o no con una unidad parcelaria.

Los parámetros básicos que la definen son las fachadas en su disposición original, composición, forma y disposición de los huecos y materiales tradicionales, la cubierta en su formación, inclinación y materiales tradicionales, y elementos compositivos y de ornato singulares y característicos de los espacios libres de parcela.

ART. 9.4. PARCELA.

9.4.1. Definición.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial con referencias dentro de alineaciones exteriores.

9.4.2. Regulación entre edificación y parcela.

Todas las obras permitidas en la zona de ordenanza de Nueva Edificación en Patones de Arriba, casco tradicional y Nuevos Desarrollos en Patones de Abajo, están referidas a la parcela. Toda edificación estará pues, indisolublemente ligada a una parcela.

9.4.3. Regulación de la parcela

1. Superficie

Las parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 3
1 9 7 5 9 9 3 4 2 6 1

Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 258 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

2. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida sobre la alineación oficial exterior de la misma.

3. Fondo de Parcela

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el trasero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad edificatoria y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que da frente. Linderos laterales son los restantes. Llamándose trasero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente, por frentes mínimo y máximo se entienda el menor y el mayor permitidos por la ordenanza correspondiente.



ART. 9.5 REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la edificación tradicional, éstas tendrán en todo momento la referencia de lo existente, y la regulación establecerá las condiciones de transformación de cada uno de sus parámetros, que se establece con carácter específico para la zona de ordenanza de conservación de la edificación tradicional. En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la parcela, éstas se referirán a las de posición, aprovechamiento y volumen que se establecen con carácter específico en la zona de ordenanza de Nueva Edificación en Patones de Arriba y en las de Casco Tradicional y Nuevos Desarrollos en Patones de Abajo.

ART. 9.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA

9.6.1. Condiciones de posición

Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o espacios libres que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación

1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 4

1 9 7 5 9 9 3 4 2 6 2

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 o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 1.50 m., así como las edificaciones auxiliares.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad se indentifica 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 m^2 , sobre m^2 de parcela edificable.

4. Espacio libre de parcela.

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

1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 6 3

9.6.3. Condiciones de forma

1. Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que vienen utilizándose tradicionalmente.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C. Edificación adosada

Construcción que posee una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o arista inferior del alero.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

A. En las calles con pendiente superior al 8%

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 10 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 6
1 9 7 5 9 9 3 4 2 6 4

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 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.

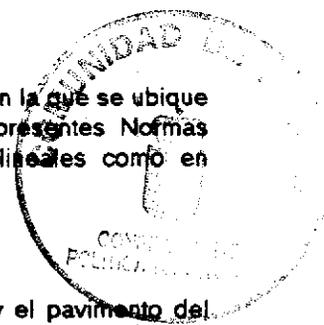
5. Pared medianera, línea medianera.

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.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 7
1 9 7 5 9 9 3 4 2 6 5

6. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

7. Elementos salientes.

Son los elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada ámbito.



8. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 0.90 m.

Los portones de garage y de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 3.00 m.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la fachada opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

9. Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 en viviendas unifamiliares y 1,20 en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 5 8
1 9 7 5 9 9 3 4 2 6 6

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0.63 \text{ m.} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

10 Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc. deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, se atenderá a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.
- B. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.
- C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza correspondiente.

11. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

ART. 9.7. CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN PARA EL PATRIMONIO CATALOGADO Y LA ZONA DE ORDENANZA DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Las condiciones generales aquí expresadas, se verán corregidas en su caso por las existentes en las edificaciones incluídas en el catálogo de bienes protegidos y en la zona de ordenanza de conservación del núcleo tradicional.



CAP.10 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

ART. 10.1 AMBITO DE APLICACIÓN.

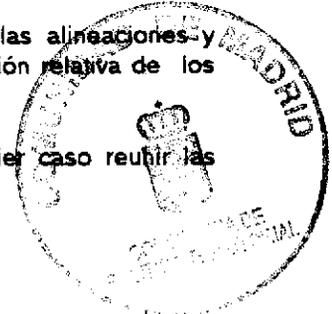
Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en el plano de Calificación del Suelo, ni la posición relativa de los espacios libres.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.



ART. 10.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.

Los espacios exteriores se clasifican en los siguientes tipos:

10.2.1. Red Viaria

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos. Por su función en el conjunto del núcleo se distinguen a su vez cuatro subtipos:

1. Calles con separación de tránsito en Patones de Abajo o viario estructurante que articula y relaciona el núcleo en su conjunto.
2. Calles de coexistencia. Se tratan de formar distintas pero sin diferencias físicas notables entre el área de movimiento del vehículo y del peatón.
3. Callejones peatonales que constituyen pequeños ámbitos de recorridos más locales. Incluye la red de calles de Patones de Arriba y algún elemento en Patones de Abajo.
4. Aparcamientos públicos

Materiales y tratamiento de la urbanización.-

1. Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la configuración de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En aquella vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera) sean superior a dos metros (2m.) se incorporará una banda de ancho variable para amortiguar el contacto entre calzada y acera.

El pavimento de la acera será antideslizante, con un ancho mínimo de 0,75 m., diferenciándose por distinta cota.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

2. Coexistencia:

El tratamiento será uniforme y deberá permitir el tránsito de vehículo y personas de forma combinada. No se dispondrán aceras ni elementos de sintaxis con la edificación.

Se utilizarán preferentemente pavimentos discontinuos tendidos de forma homogénea con los únicos elementos singularizados de sumideros.

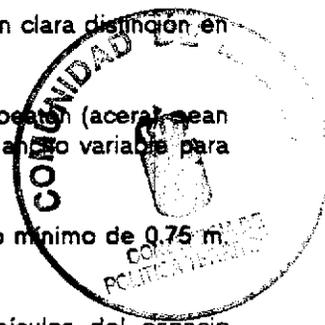
3. Callejones de acceso a las viviendas y sendas peatonales:

El tratamiento será uniforme utilizándose lajas de pizarra tendidos de forma homogénea o bien tierra apisonada combinada puntualmente con pequeñas lajas de pizarra de forma que en cualquier caso permita un perfecto drenaje y sea cómodo al recorrido de personas.

10.2.2. Espacios libres

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, que contribuyen a la creación de la imagen paisajística del entorno y al esparcimiento de la población.

Por su función en el conjunto del núcleo y su morfología se clasifican en varios subtipos enumerados y regulados de manera específica en la Ordenanza Particular correspondiente.



ART. 10.3 ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS.

10.3.1. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres

10.3.2. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de farola o faroles adosados a fachadas.

Los puntos de luz se situarán, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución será obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación o los proyectos de urbanización que se realicen, a tal condición.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen en los servicios técnicos del Ayuntamiento.

10.3.3. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o alojamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m^3 . Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m^2 . La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Los árboles serán plantados en alcorques contruídos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será 1,50 m.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

Los árboles existentes en el núcleo deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro y otras causas, será obligatoria a cargo del reponsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. la sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

ART. 10.4 EQUIPAMIENTO.

10.4.1. Condiciones genéricas.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T."-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

Se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. Se establece de forma específica la condición que las cabinas telefónicas adopten la forma de locutorios públicos, pudiéndose instalar los locutorios tipo de la compañía telefónica.

Los equipamientos públicos deberán estar adaptados a los usuarios con movilidad reducida, eliminando las posibles barreras arquitectónicas que dificulten su uso.

10.4.2. Otras condiciones de equipamiento.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:

1. Seguridad.-

Todo edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres (3,00 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 6 3
1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 1

2. Vegetación.-

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arborea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, porhibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.



ART. 10.5 BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

10.5.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido. Se prohíbe expresamente el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección, y su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

10.5.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

La red se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos acotados, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 6 4

1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 2

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en pecario, siendo por cuenta del propietario de centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

10.5.3. Abastecimiento de agua.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab. día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tendrá que ser mallada y cumplirá la normativa de abastecimiento del Canal de Isabel I.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

10.5.4. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas o drenajes tradicionales. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cinco partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se

1 9 1 0 4 9 2 1 7 6 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 3

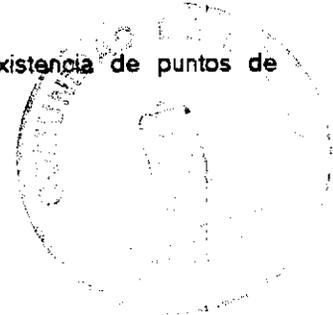
acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m.. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 6 6
1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 4

CAPITULO 11. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 11 ORDENANZA DE CASCO TRADICIONAL. (PATONES DE ARRIBA)

Definición.

Comprende las zonas de edificación compacta del núcleo original total o parcialmente consolidado con edificaciones de vivienda unifamiliar mezclada con corrales y construcciones auxiliares, así como las áreas de borde que completan el núcleo.

La tipología constructiva es de edificaciones entre medianeras, agrupadas o excepcionalmente exentas.

Ambito de aplicación.

1. Comprende las zonas delimitadas con tales en el plano de calificación correspondiente
2. Se distinguen dos grados de ordenanza en función de la preexistencia o no de edificación.

- Ordenanza de Nueva Edificación . Casco tradicional.

- Ordenanza de Conservación. Casco tradicional

Las obras que se realicen en el ámbito de aplicación de estas ordenanzas se adaptarán estrictamente a las condiciones que se establecen a continuación.

11.1. ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACION. CASCO TRADICIONAL

11.1.1. Tipos de actuación.

Se permiten todos los tipos de obras

La concesión de licencia para cualquier tipo de obra, queda condicionada, en su caso a la Eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar los impactos negativos que existan en las edificaciones sobre las que se actúa.

Todo proyecto incluirá el estudio del entorno construido y específicamente de las edificaciones colindantes.

No se permiten promociones de viviendas iguales.

11.1.2. Condiciones de uso

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 6 7
1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 5

Usos compatibles

- Uso hotelero. Categoría 1ª y 2ª
- Uso terciario: Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 400 m² de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo o 200 m² en cualquier planta.
- Uso dotacional: Permitido en todas sus categorías.
- Uso industrial: Permitido en categoría 1ª con límite máximo de 300 m² en planta baja o edificio exclusivo y de 150 m² en cualquier planta .
- Uso de espacios libres y zonas verdes
- Usos prohibidos: Resto de usos y grados.

11.1.3. Condiciones de la parcela

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

Segregaciones y agregaciones:

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

Parcela mínima	80 m ²
Parcela máxima	300m ²
Frente mínimo	5m
Frente máximo	15 m.

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

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

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

1 9 1 0 4 9 2 1 7 6 8
1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 6

11.1.4. Condiciones de posición de la edificación

Posición.

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en la documentación gráfica, diferenciándose en su caso la alineación oficial de la línea de fachada obligatoria, no siempre coincidentes.

En los casos en que no se haya definido línea de fachada obligatoria se permite los siguientes retranqueos:

Al frente.- Las edificaciones llegarán hasta la alineación oficial como norma general, permitiéndose no obstante el retraqueo siempre que se asegure la continuidad de la línea de fachadas cuando la edificación tipológica tradicional así lo aconseje. En todo caso, el límite entre espacio público y privado debe quedar definido mediante cerramientos acordes a las condiciones estéticas de la zona, guardando la alineación oficial existente.

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 medianeras y razones derivadas de la topografía, el uso propio o 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 la medianerías vistas se tratarán como fachadas.

Área de movimiento

La edificación principal estará contenida en el área delimitada por la alineación exterior y una paralela a la misma a 18 ms., siempre que se cumplan las condiciones de retranqueos y patio habitable.

Espacio libre de parcela

La posición y dimensiones de los patios o espacios libres de parcela serán los señalados en los planos, pudiendo variarse únicamente de manera motivada y siempre que se mantenga la superficie total de los mismos y previa presentación de un Estudio de Detalle conjunto de las parcelas afectadas.

Los espacios libres de parcela no podrán ser ocupados ni total ni parcialmente por edificación alguna sobre o bajo rasante. Deberán acondicionarse con los criterios establecidos para los espacios libres anejos a la edificación y en su caso cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas en esta zona de ordenanza.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 6 9
 1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 7

11.1.5. Condiciones de volumen.

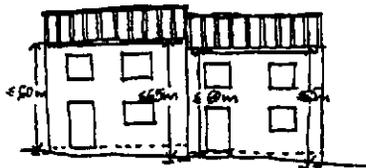
Ocupación . Edificabilidad

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

S. Parcel	% Ocupación	Edificabilidad
S < 80 fondo < 14m.	100%	2m ² /m ²
S > 80	70%	1.4m ² /m ² max. 300m ²

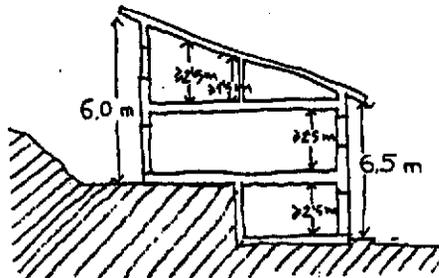
En todos los casos la aplicación de estos valores máximos vendrá limitado por la aplicación del resto de las condiciones definidas en las presentes Normas higiénicas, de posición, de parcelación, etc.

Altura de la edificación



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

En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 7 metros en el paramento correspondiente a la cota más baja.



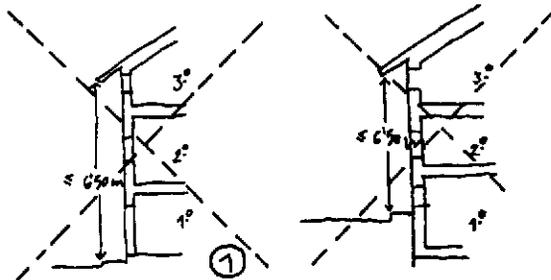
En casos de gran desnivel entre frente y fondo de parcela, deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.

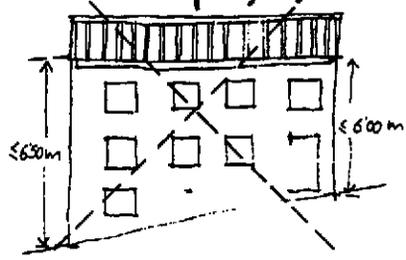
En ningún caso se permiten sótanos ni semisótanos.

No se permiten movimientos de tierras ni 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 el terreno natural.

Quedan expresamente prohibidas las situaciones 1, 2, 3 y 4.



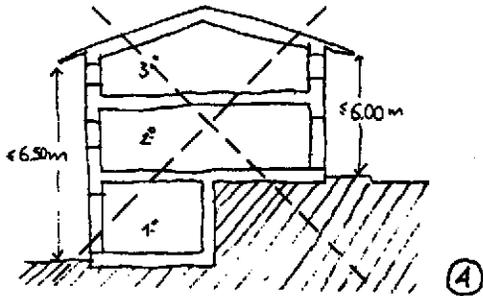


Altura libre de pisos

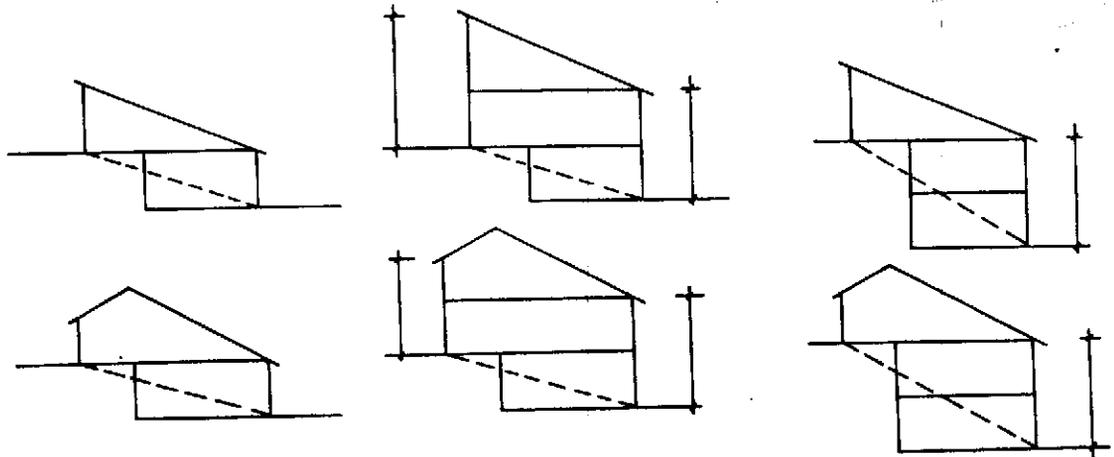
	Maximo	Mínimo
Baja	2.80	2.40
Alta	2.60	2.40

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.

En ningún caso se permitirá que la altura de la planta alta sea superior a la de la baja.



Edificaciones en pendiente



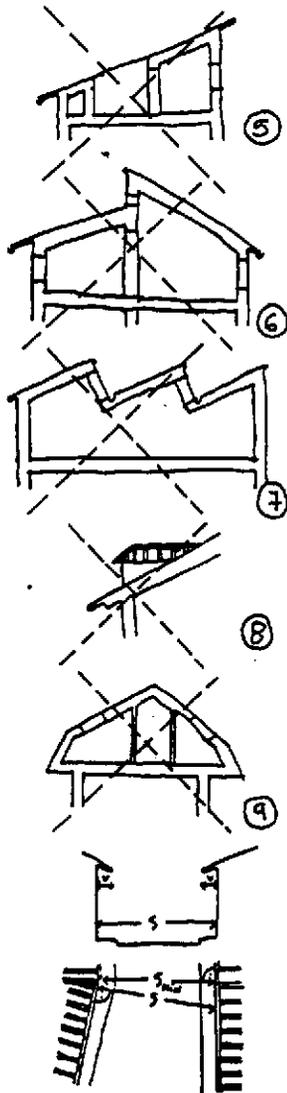
Patios

Se prohíben los patios interiores exceptuando los que puntualmente vengan obligados por la existencia de servidumbres de vista en la edificación colindante.

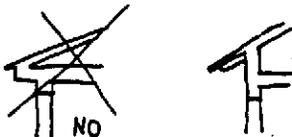
En ningún caso esta excepción podrá dar lugar a la variación en la configuración de cubiertas previstas para esta zona de ordenanza, ni a la aparición de limahoyas.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 1
1 9 7 5 9 9 3 4 2 7 9

Cubiertas



Si $S > 9m \rightarrow V \leq 45 cm$
Si $S \leq 9m \rightarrow V \leq 30 cm$



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

La formación de cubiertas será libre, si bien deberán evacuar vertiendo a la calle y al espacio libre de la propia parcela. Los faldones serán uniformes, no pudiéndose producir en ningún caso saltos en altura.

Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Se prohíben expresamente las situaciones 5, 6, 7, 8, y 9.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 45 cms.

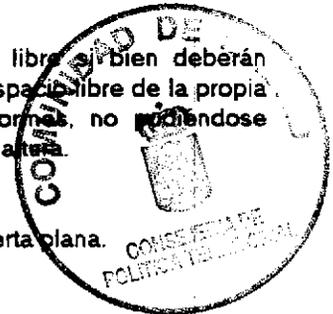
La formación del alero no se podrá realizar como prolongación del forjado de la última planta. El canto máximo visto no será superior a diez centímetros.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como: chimeneas de evacuación de humos y vahos, pararrayos, antenas de televisión, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas deberán ser de color tal que armonice con el resto de la edificación. En obra de nueva planta estos elementos deberán formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posibles.

En la formación de cubiertas se evitarán las limahoyas.

Se prohíben expresamente las chimeneas y demás elementos que sobrepasen la cubierta que sean en aluminio galvanizado o anodizado.

Su tratamiento será coherente con el de la edificación tradicional.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 2
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 0

11.1.6. Condiciones estéticas.

A - Cubiertas

1. Materiales

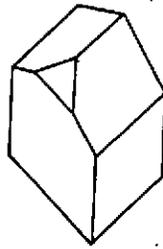
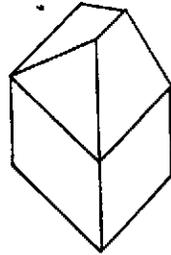
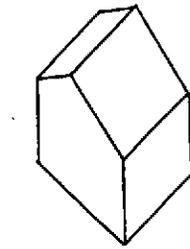
Las cubiertas serán de teja curva cerámica con canal y cobija.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Teja plana
- Pizarra
- Acabados metálicos brillantes
- Fibrocemento
- Teja de hormigón

2. Colores

Los colores del material de cubierta serán rojizos. Se prohíbe el resto.



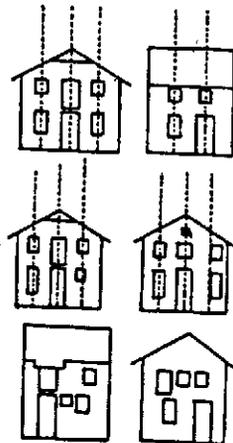
B - Fachadas

1. Composición

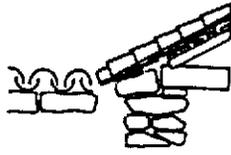
Se mantendrá la parcelación en fachadas salvo ancho <5m.

La composición de fachada será plana, se atenderá a la tipología de fachada dominante en el entorno, y se regirá básicamente por las siguientes condiciones:

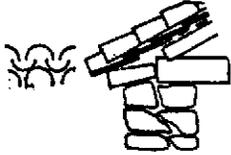
- No podrán realizarse líneas continuas de fachada de longitud mayor de 10 m.
- La composición de huecos será libre. En todo caso la relación macizo-vano será de predominio del macizo sobre el vano.
- La composición tenderá a ajustarse a los modelos compositivos tradicionales: pequeños huecos, dispuestos de forma coherente con las tipologías tradicionales dominantes en el núcleo.
- La distancia del hueco a las medianerías será como mínimo de 1/2 de anchura del hueco.



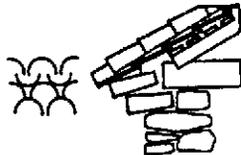
1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 3
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 1



- La proporción del hueco será cuadrada o rectangular, predominando en este caso la dimensión vertical sobre la horizontal.

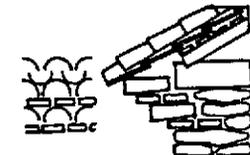


- Se prohíben expresamente los huecos de proporción horizontal. En garaje esta condición la reunirá cada una de las hojas.



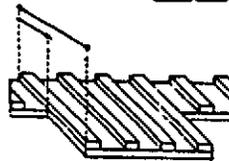
- Los huecos de planta baja mantendrán modulación similar a los de planta alta, no pudiendo superar al ancho de los de planta baja el 20% de los de la planta superior.

En garaje esta condición la reunirá cada una de las hojas.



- Cuerpos volados: Prohibidos.

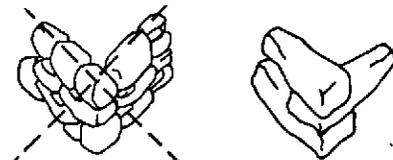
- Se prohíbe expresamente dejar la planta baja o cualquier parte de la edificación sin cerramientos o sin acabados total o parcialmente.



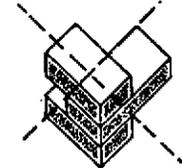
1. Materiales

Los paramentos de fachada en todos los frentes de ésta serán de mampostería de piedra del lugar.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

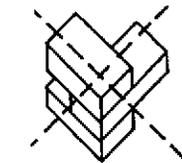


- Piedra diferente a las usuales en el lugar.

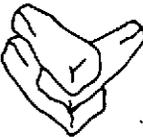


- Ladrillo visto

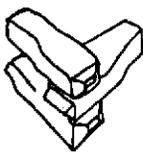
- Enfoscado a la tirolesa



- Bloques de hormigón en cualquier color

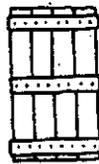


Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán del mismo material que la fachada. Serán continuos y tendrán una altura menor o igual a 2.10 m, a excepción de las tapias que alberguen portales, donde se podrán alcanzar alturas mayores.



Se recomienda la utilización de materiales provenientes de derribos de edificaciones antiguas.

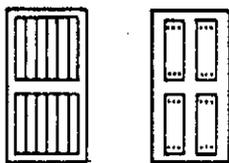
C. Carpinterías, rejerías, contraventanas, persianas o fraileros.



Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a las tradicionales pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones.



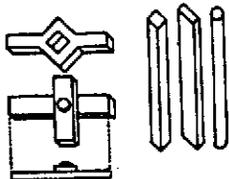
1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 4
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 2



Se prohíbe la colocación de carpinterías y persianas situados a haces exteriores del hueco.

1. Materiales.

Se permiten todos los materiales, a excepción del aluminio en su color anodizado o bronce. Serán unitarios para todo el edificio, no pudiendo alterarse en parte de él.



2. Colores.

Se prohíbe el aluminio en su color anodizado o bronce, los colores puros y el blanco.

Los colores serán unitarios para todas las carpinterías del edificio no pudiendo alterarse en parte de él.

D. Otros elementos

1. Toldos

- Los toldos solo podrán instalarse en los locales comerciales y en planta baja.

- Únicamente se podrán instalar en calles de anchura mínima igual o superior a 6 m.

- El vuelo máximo será 1.80 m y la altura mínima será 2.00m y anchura máxima 20 cm a cada lado del hueco que protege no superando en ningún caso 3 m de largo.

- Se prohíben expresamente los toldos de materiales plásticos y brillantes y los toldos con nervaduras intermedias.

- Se permiten los colores lisos y rayados.

2. Rótulos

- Se admiten rótulos en fachada, haciéndoles coincidir con los huecos.

- Quedarán prohibidos los rótulos fuera de plano de fachada y los que se sitúan en planta baja, no podrán ser piezas luminosas en masa.

3. Cerramientos, muros y vallas

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán del mismo material que la fachada. Serán continuos y tendrán una altura menor o igual a 2 m (recomendado 1.20) a excepción de las tapias que alberguen portalones donde se podrán alcanzar alturas mayores.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 3

4. Escaleras

No se permitirá sacar el núcleo de escaleras visto al exterior.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 6
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 4

11.2. ORDENANZA DE CONSERVACION. CASCO TRADICIONAL.

11.2.1. Tipos de actuación.

Del objetivo de conservación de la trama urbana y de las características tipológicas de la arquitectura tradicional se deriva la recomendación de la rehabilitación como regla general, mediante los siguientes tipos de obras:

- Mantenimiento
- Consolidación
- Recuperación
- Acondicionamiento
- Reestructuración
- Ampliación, en su caso, hasta el límite de la edificabilidad fijada para esta zona.

Cuando sea posible la aplicación de estos tipos de obras, por tratarse de edificaciones ruinosas, se permitirán los tipos de obras de:

- Demolición encaminada a la recuperación.

Para la concesión de licencias de demolición se deberá adjuntar a dicho proyecto de derribo el anteproyecto de construcción de nueva planta que vaya a sustituirlo.

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en el casco tradicional, en el caso de que esta sustituya a la edificación tradicional será, además de la exigencia para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar la demolición y en todo caso, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Conllevará como mínimo:

- Situación de las distintas edificaciones y elementos en la parcela.
- Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas y alzados a escala mínima 1:100.
- Descripción de las formas constructivas y los materiales
- Memoria justificativa de la necesidad de la demolición.
- Documentación fotográfica acreditativa del estado actual de la edificación.

Para actuaciones conjuntas en tres o más parcelas deberá presentarse un Estudio de Detalle que contemple: la composición volumétrica de la edificación y su relación con las colindantes, así como el análisis comparado de las fachadas. Este Estudio de Detalle deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Cultura previo a la concesión de licencia.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 7
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 5

Todos los tipos de actuación conllevarán necesariamente la adaptación de los añadidos o impactos negativos realizados anteriormente sobre la edificación tradicional a las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Se exigirá por tanto la reforma de los elementos que incumban a las obras a realizar y en la actualidad resulten inconvenientes, para la concesión de la correspondiente licencia.

11.2.2. Condiciones de uso

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar

Usos compatibles:

- Uso hotelero. Categoría 1ª y 2ª
- Uso terciario. Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 400 m² de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo o 200 m² en cualquier planta.
- Uso dotacional: Permitido en todas sus categorías.
- Uso industrial: Permitido en categoría 1ª con límite máximo de 300 m² en planta baja o edificio exclusivo y de 150 m² en cualquier planta.
- Uso de espacios libres y zonas verdes
- Uso aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

Usos prohibidos: Resto de usos y grados.

11.2.3. Condiciones de la parcela

La parcela será la actual, permitiéndose agregaciones sólo cuando estas respeten la edificación o trazas existentes de la misma.

11.2.4. Condiciones de posición de la edificación

1.- Las alineaciones serán las existentes.

Los retranqueos a la alineación oficial serán los existentes, no pudiendo la línea de la edificación retranquearse o avanzar respecto su trazada actual.

2.- Espacios libres de parcela.

La posición y dimensiones de los patios o espacios libres de parcela serán los señalados en los planos, pudiendo variarse únicamente de manera motivada y siempre que se mantenga la superficie total de los mismos y previa presentación de un Estudio de Detalle conjunto de las parcelas afectadas.

11.2.5. Condiciones de volumen

- 1.- El volumen de la edificación será el existente en las construcciones cubiertas en la actualidad y no señalados como Impacto negativo.
- 2.- En el caso de que estas edificaciones superen las condiciones de volumen establecidas para la ordenanza de nueva edificación se podrán mantener las condiciones preexistentes con igual forma, disposición y traza.
- 3.- Las construcciones carentes de cubierta en la actualidad se regirán por la ordenanza de Nueva Edificación.

4.- Altura libre de pisos

La altura mínima libre de piso será la existente, siempre que ésta sea igual o superior a 2.20 ms. En el caso de que la ampliación se produjera en altura como añadido de la primera planta, y caso de que se mantenga la altura original de la planta baja, la planta añadida no podrá tener una altura libre superior a la baja, pudiéndose sin embargo incluirse el espacio bajo cubierta en la planta añadida.

5.- Cubiertas

En los incrementos de altura que pudieran producirse con objeto de lograr una mayor habitabilidad de los espacios, la cubierta deberá mantenerse con la misma tipología, pendiente, superficie de fachada, materiales y color que la original, reproduciéndose básicamente la cubierta existente.

Para el resto de las actuaciones sobre el edificio que puedan alterar la cubierta existente, regirán las condiciones de cubierta establecidas para la ordenanza de Nueva Edificación.

6.- Patios.

No se permite la apertura de patios interiores a la edificación en ningún tipo de obra.

11.2.6 Condiciones estéticas

A. Cubiertas

1. FORMA:

- La composición de la cubierta será la existente.
- En el caso de poderse efectuar actuaciones destinadas a incrementar el número de plantas o la altura de piso de las edificaciones, las cubiertas deberán mantenerse y reconstruirse (una vez eliminados los elementos reseñados de las presentes Normas), con idéntica inclinación y morfología de aleros que la primitiva.
- En el caso de poderse construir una segunda planta elevando por tanto la cubrición de toda la unidad edificatoria, si ineludiblemente se necesitara puntualmente algún cambio en la longitud, pendiente, forma de los faldones de cubierta o cualquier otro aspecto que pudiera conllevar la elevación total

de la cubierta, este cambio se realizará adaptándose, tanto al resto de la cubierta que permanezca invariable, como las modificaciones a las determinaciones que para las cubriciones se expresan en ordenanza de Nueva Edificación.

2. ALEROS.-

- Los aleros serán los existentes siempre que no estén incluidos en Impactos Negativos, en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- En caso de que se efectúen obras de reestructuración o ampliación en altura, los aleros deberán reconstruirse del modo tradicional en el que se hallaban antes de la intervención.

3. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- Serán los existentes siempre que no se encuentren reseñados en Impactos Negativos de las presentes Normas, debiendo en caso de reestructuración ampliación en altura, ruina inminente, etc., utilizarse los mismos materiales de derribo completandolos en su caso con otros de idéntico material, textura y color.



B. Fachadas

1. TIPOLOGÍA, FORMA TRAZA Y PROPORCIONES.-

- La tipología, forma, traza y proporciones de las fachadas serán las existentes exceptuando los edificios señalados como Impactos Negativos de las presentes Normas, cuya obligatoriedad de eliminación se expresa en el Artículo 4.4. "protección del núcleo urbano".
- En el caso de obras de reforma, reestructuración, etc. que, excepcionalmente, puedan suponer el derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, las fachadas deberán restituirse con idéntica tipología, forma traza y proporción que la original. Únicamente en los casos en que se permita incremento de altura, incremento en la relación hueco-macizo o, en su caso, se eliminen impactos negativos, podrá variarse puntualmente alguno de estos parámetros.
- En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan y se produzcan, éstas, se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente (sea esta reconstrucción del original o no), pudiendo manifestarse además en el caso de edificación de una nueva segunda planta, algún elemento significativo principal que se corresponda con alguno preexistente en planta baja (balcón prominente sobre puerta, alero prominente, etc...) o algún elemento aislado específico (horno, chimenea, etc.).
- En cuanto a la proporción entre la altura de la planta baja y la alta, en el caso de incremento de altura en una planta, se mantendrán las especificaciones que se expresan para las alturas de la edificación del apartado 11.2.4 (condiciones de volumen) de las presentes Normas, no

1 9 1 0 4 9 2 1 7 8 1
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 9

de la cubierta, este cambio se realizará adaptándose, tanto al resto de la cubierta que permanezca invariable, como las modificaciones a las determinaciones que para las cubriciones se expresan en ordenanza de Nueva Edificación.

2. ALEROS.-

- Los aleros serán los existentes siempre que no estén incluidos en Impactos Negativos, en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- En caso de que se efectúen obras de reestructuración o ampliación en altura, los aleros deberán reconstruirse del modo tradicional en el que se hallaban antes de la intervención.

3. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- Serán los existentes siempre que no se encuentran reseñados en Impactos Negativos de las presentes Normas, debiendo en caso de reestructuración ampliación en altura, ruina inminente, etc., utilizarse los mismos materiales de derribo completándolos en su caso con otros de idéntico material, textura y color.

B. Fachadas

1. TIPOLOGÍA, FORMA TRAZA Y PROPORCIONES.-

- La tipología, forma, traza y proporciones de las fachadas serán las existentes exceptuando los edificios señalados como Impactos Negativos de las presentes Normas, cuya obligatoriedad de eliminación se expresa en el Artículo 4.4. "protección del núcleo urbano".
- En el caso de obras de reforma, reestructuración, etc. que, excepcionalmente, puedan suponer el derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, las fachadas deberán restituirse con idéntica tipología, forma traza y proporción que la original. Únicamente en los casos en que se permita incremento de altura, incremento en la relación hueco-macizo o, en su caso, se eliminen impactos negativos, podrá variarse puntualmente alguno de estos parámetros.
- En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan y se produzcan, éstas, se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente (sea esta reconstrucción del original o no), pudiendo manifestarse además en el caso de edificación de una nueva segunda planta, algún elemento significativo principal que se corresponda con alguno preexistente en planta baja (balcón prominente sobre puerta, alero prominente, etc...) o algún elemento aislado específico (horno, chimenea, etc.).
- En cuanto a la proporción entre la altura de la planta baja y la alta, en el caso de incremento de altura en una planta, se mantendrán las especificaciones que se expresan para las alturas de la edificación del apartado 11.2.4 (condiciones de volumen) de las presentes Normas, no

1 9 1 0 4 9 2 1 7 7 9
1 9 7 5 9 9 3 4 2 8 7

pudiendo en ningún caso ser superior la altura de la planta alta a la de la baja.

2. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR.-

- Los materiales serán los existentes, siempre que no estén reseñados como Impactos Negativos, en cuyo caso, deberán corregirse .
- En el caso de obras en las que se puede producir una ruina y demolición con destino a la reconstrucción, el material de fachada será de piedra con las características que se expresan para los materiales de fachada en el apartado 11.1.6. "Condiciones estéticas para ordenanza de nueva edificación".
- En el caso de incremento de altura de piso o de planta, el material y textura de la fachada será el de la preexistente.

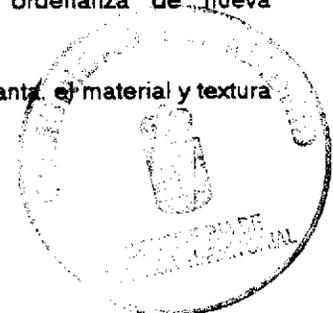
C. Huecos.

1. COMPOSICIÓN EN FACHADA.-

- La forma y disposición de los huecos será la existente, siempre que cumplan las determinaciones que para estos se especifican en las condiciones estéticas para la nueva edificación, (Artículo 11.1.6) y no estén incluidas como Impactos Negativos en estas Normas.
- Si se efectuara una reforma en los huecos de fachada para acercarse a la proporción máxima permitida en la relación hueco-macizo, a efectos de lograr una mejor habitabilidad, (3 á 1 a favor del macizo) los actuales huecos, si cumplen la normativa de nueva edificación, deberán mantenerse en el mismo lugar, tipología y forma existente pudiendo unicamente incrementar su superficie.
- En el caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad, éstos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente
- De igual forma, en el caso de permitirse incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes, en cuanto a sus características, distribución en fachada y proporción, equilibrándose en superficie con los de la planta inferior.

2. DINTELES Y RECERCADOS.-

- Serán los existentes si se cumple la presente Normativa. En el caso de nuevos huecos o reforma de los mismos por incremento de altura de la edificación o de superficie o número de huecos, deberán conjugarse con los existentes con idénticas características.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 8 2
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 0

pudiendo en ningún caso ser superior la altura de la planta alta a la de la baja.

2. MATERIALES. TEXTURA Y COLOR.-

- Los materiales serán los existentes, siempre que no estén reseñados como Impactos Negativos, en cuyo caso, deberán corregirse.
- En el caso de obras en las que se puede producir una ruina y demolición con destino a la reconstrucción, el material de fachada será de piedra con las características que se expresan para los materiales de fachada en el apartado 11.1.6. "Condiciones estéticas para ordenanza de nueva edificación".
- En el caso de incremento de altura de piso o de planta, el material y textura de la fachada será el de la preexistente.

C. Huecos.

1. COMPOSICIÓN EN FACHADA.-

- La forma y disposición de los huecos será la existente, siempre que cumplan las determinaciones que para estos se especifican en las condiciones estéticas para la nueva edificación, (Artículo 11.1.6) y no estén incluidas como Impactos Negativos en estas Normas.
- Si se efectuara una reforma en los huecos de fachada para acercarse a la proporción máxima permitida en la relación hueco-macizo, a efectos de lograr una mejor habitabilidad, (3 á 1 a favor del macizo) los actuales huecos, si cumplen la normativa de nueva edificación, deberán mantenerse en el mismo lugar, tipología y forma existente pudiendo únicamente incrementar su superficie.
- En el caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad, éstos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente
- De igual forma, en el caso de permitirse incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes, en cuanto a sus características, distribución en fachada y proporción, equilibrándose en superficie con los de la planta inferior.

2. DINTELES Y RECERCADOS.-

- Serán los existentes si se cumple la presente Normativa. En el caso de nuevos huecos o reforma de los mismos por incremento de altura de edificación o de superficie o número de huecos, deberán conjugarse con los existentes con idénticas características.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 8 3
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 1

3. CARPINTERÍAS.-

- Serán las existentes, si se cumple la Normativa de Nueva Edificación y no están incluidas en impactos negativos.
- En el caso de reforma de huecos o incremento de los mismos, las nuevas carpinterías, serán idénticas a las existentes o a las primitivas y se atenderán en cualquier caso a las especificaciones expresadas para los mismos en las ordenanzas estéticas de Nueva Edificación.
- En cualquier caso, las carpinterías deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiéndose alterar en parte del mismo.
- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo si éstos se adecúan a la presente normativa estética. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de adherirse al modelo presentado para la sustitución, en su caso, del resto de las carpinterías exteriores de la Unidad Edificatoria.

4. PROTECCIONES Y REJERÍA.-

- Las protecciones y rejeras de los huecos serán las existentes, siempre que cumplan las especificaciones que para éstas se expresan en las ordenanzas estéticas de nueva edificación y no estén incluidas como Impactos Negativos de estas Normas.
- En el caso de incremento de plantas en la edificación, nuevas aperturas de huecos permitidas, o sustitución de estas por eliminación de impactos las protecciones y rejera se realizarán iguales a las existentes o, en su caso, ateniéndose a las determinaciones de estas Normas para la Nueva Edificación.
- En cualquier caso, estarán acordes todas las de la misma Unidad Edificatoria, ateniéndose para las sustituciones parciales a lo prescrito en el último párrafo del apartado anterior, referido, en este caso, a las protecciones y rejera.

5. MATERIALES, TEXTURA, COLOR DE HUECOS, RECERCADOS, CARPINTERÍAS Y PROTECCIONES.-

- Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan las especificaciones que para ellos se describen en las ordenanzas estéticas de nueva edificación.
- En el caso de reformas, los materiales empleados en a sustitución serán idénticos a los de la mayoría de la Unidad Edificatoria dentro de los que

1 9 1 0 4 9 2 1 7 8 4
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 2

estén acordes con la presente Normativa. Si no estuviesen acordes con estas determinaciones, tanto el material como el color que se presente en la reforma, deberá ser el que se adopte para todos los huecos del edificio teniendo que ser aceptado por todos los propietarios inquilinos de la unidad edificatoria para futuras reformas en el documento de solicitud de licencia para la modificación de los mismos.

D. Cerramiento de muros y vallas

- Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan la normativa de nueva edificación y no se encuentren reseñadas como Impactos Negativos.
- Será obligatoria la recuperación, reconstrucción, mantenimiento y completamiento de las vallas de piedra al modo tradicional.
- El resto de los casos se atenderán a las especificaciones de las ordenanzas estéticas para la nueva edificación.

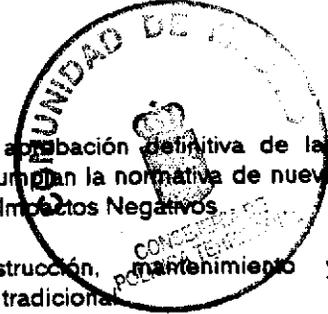
E. Elementos salientes, toldos, marquesinas, placas y elementos sobre cubierta.-

- Se atenderán a las especificaciones que para ellos se expresan en las ordenanzas estéticas de nueva edificación.

F. Otros elementos

No se permitirá sacar el núcleo de escaleras visto al exterior.

Se prohíbe exoresamente dejar la planta baja a cualquier parte de la edificación sin cerramientos o sin acabados total o parcialmente.



11.3. ORDENANZA DE CASCO (PATONES DE ABAJO)

11.3.1. Definición

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

11.3.2 Ambito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación P.4.

Se distingue un solo grado C:S: coincidente con la zona más consolidada del núcleo nuevo.

11.3.3 Tipos de actuación

Se permiten todos los tipos de actuación, siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

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

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

11.3.4. Condiciones de uso.

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso hotelero

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

- Uso dotacional: Permitido en todas us categorías.

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

- Uso de espacios libres y zonas verdes

1 9 1 0 4 9 2 1 7 8 6
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 4

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

Usos prohibidos

- Resto de usos y grados.

11.3.5 Condiciones de parcela

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

Segregaciones y agregaciones:

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

Parcela mínima	175 m ²
Parcela máxima	400 m ²
Frente mínimo	6 m ²
Frente máximo	12 m ²
Fondo mínimo	20m ²

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

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

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

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

11.3.6 Condiciones de posición de la edificación

Posición

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

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

Se permiten los siguientes retranqueos:

1 9 1 0 4 9 2 1 7 8 7
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 5

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 medianeras y razones derivadas de la topografía, el uso propio o 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 la 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
S<175	70%	250m ² const.
175>S>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.

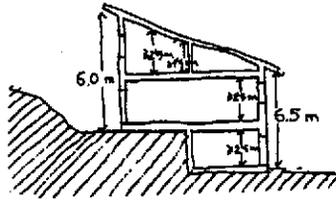
FONDO DE LA EDIFICACIÓN

- 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 superársolo y hasta un máximo de dieciocho metros.

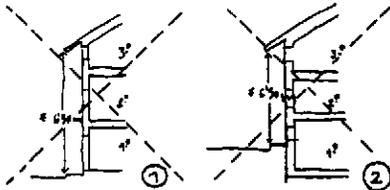
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN



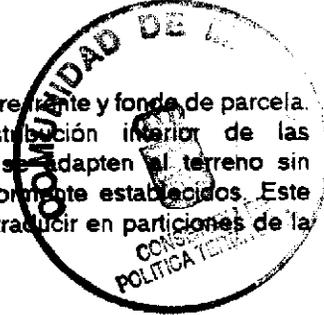
La altura de la edificación se fija en una máxima de dos plantas y seis metros a la vista inferior del alero de la cubierta.



En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6.5 metros en el paramento correspondiente a la cota más baja.

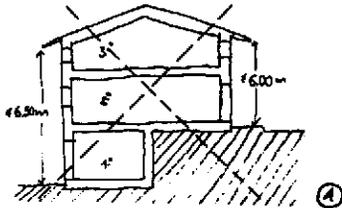


En casos de gran desnivel entre frente y fondo de parcela, deberá escalonarse la distribución interior de las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.



En ningún caso se permiten sótanos ni semisótanos.

No se permiten movimientos de tierras ni 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 el terreno natural.

Quedan expresamente prohibidas las situaciones 1,2,3, y4.

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.

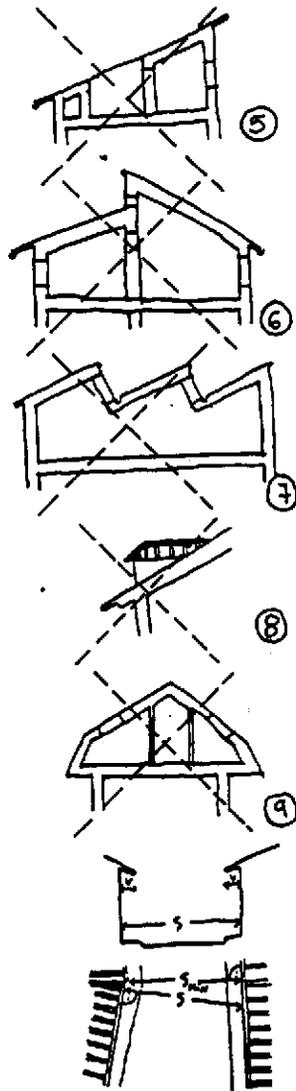
La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta cuya superficie computará a efectos de edificabilidad será de 1.5 metros. En todo caso, no se superará la altura máxima del conjunto establecida en esta Normativa.

Pacios

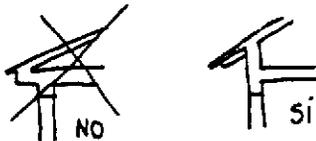
Los patios se atenderán a lo establecido con carácter general en esta Normativa para los patios de vivienda.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 8 9
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 7

Cubiertas

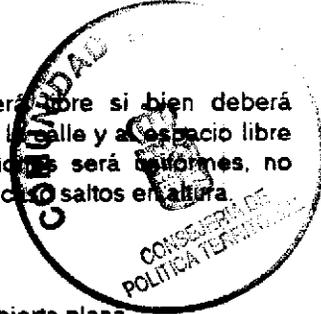


Si $S > 5m \rightarrow VE 45 cm$
Si $S < 5m \rightarrow VE 30 cm$



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

La formación de cubiertas será libre si bien deberá procurarse evacuar vertiendo a la calle y al espacio libre de la propia parcela. Los faldones serán uniformes, no pudiéndose producir en ningún caso saltos en altura.



Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Se prohíben expresamente las situaciones 5, 6, 7, 8 y 9.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 45 cms.

La formación del alero no se podrá realizar como prolongación del forjado de la última planta. El canto máximo visto no será superior a diez centímetros.

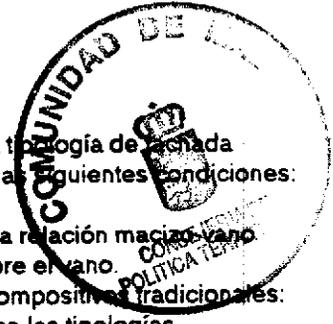
Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como: chimeneas de evacuación de humos y vahos, pararrayos, antenas de televisión, etc. cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas deberán ser de color tal que armonice con el resto de la edificación. En obra de nueva planta estos elementos deberán formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posibles.

Se prohíben expresamente las chimeneas y demás elementos que sobrepasen la cubierta que sean en aluminio galvanizado o anodizado.

Su tratamiento será coherente con el de la edificación tradicional.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 0
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 8

**11.3.8. Condiciones estéticas:
de las fachadas, cerramientos y cubriciones.**

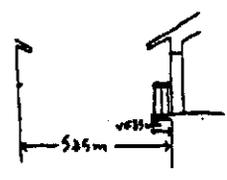
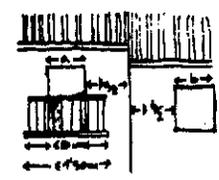


La composición de fachada será plana, se atenderá a la tipología de fachada dominante en el entorno, y se regirá básicamente por las siguientes condiciones:

- La composición de huecos será libre. En todo caso la relación macizo vano será como mínimo igual, o predominio el macizo sobre el vano.
- La composición tenderá a ajustarse a los modelos compositivos tradicionales: pequeños huecos, dispuestos de forma coherente con las tipologías tradicionales dominantes en el núcleo.
- La distancia del hueco a las medianerías será como mínimo de 1/2 de la anchura del hueco.
- La proporción del hueco será cuadrada o rectangular, predominio en este caso la dimensión vertical sobre la horizontal.
- Se prohíben expresamente los huecos de proporción horizontal.

Cuerpos volados

Solo se permiten balcones con una longitud máxima de 1,5 m y un vuelo máximo de 35 cm.



En el caso de producirse, los balcones abarcarán un sólo hueco, pudiendo sobrepasar su longitud en 20 cm. a cada lado del mismo. Los antepechos no podrán ser macizos, de fábrica ni de elementos superficiales de vidrio, chapa o similar. El canto máximo del vuelo no podrá ser mayor de 10 cm.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 1
1 9 7 5 9 9 3 4 2 9 9

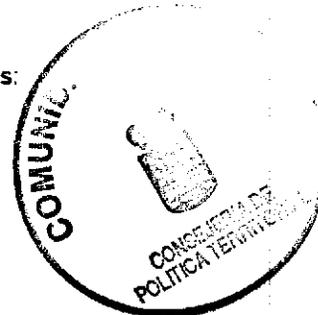
PARAMENTOS VERTICALES

1. Materiales

Los paramentos de fachada a vía pública, o visibles desde esta serán preferente de mampostería de piedra del lugar. En su defecto se permite los revocos o los enfoscados lisos.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar.
- ladrillo visto.
- Enfoscado a la tirolesa.
- Bloques de hormigón en color gris.



Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán del mismo material que la fachada. Serán continuos y tendrán una altura menor o igual a 2.10 m. a excepción de las tapias que alberguen portales, donde se podrán alcanzar alturas mayores.

2. Colores

Cuando no se utilice la piedra del lugar, se admitirán colores ocre, terrosos y rojizos, acordes con la edificación tradicional.

Se prohíbe expresamente el blanco y las texturas brillantes.

CUBIERTAS

1. Materiales

Las cubiertas serán de teja curva árabe o similar con canal y cobija.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Teja plana
- Pizarra
- Acabados metálicos brillantes.
- Fibrocemento en su color.

2. Colores

Los colores del material de cubierta serán rojizos. Se prohíbe el resto.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 2
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 0

CARPINTERIAS, REJERIAS, CONTRAVENTANAS, PERSIANAS O FRAILEROS

Las ventanas se situarán a haces intermedios.

1. Materiales.

Se permiten todos los materiales, a excepción del aluminio en su color anodizado o bronce.

2. Colores.

Se permiten todos los colores, a excepción del aluminio en su color anodizado o bronce, los colores puros y el blanco.



OTROS ELEMENTOS

No se permitirá sacar el núcleo de escaleras visto al exterior.

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

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 3
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 1

11.4. ORDENANZA DE NUEVOS DESARROLLOS

1.4.1 Definición

Comprende las zonas de edificación aislada periféricas del núcleo urbano, constituidas mayoritariamente por suelos vacantes, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipologías aisladas o aislada.

11.4.2 Ambito de aplicación

1.- Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación P.4.

2.- Se distinguen dos grados en función del tamaño de la parcela:

ND1.- Coincidente con las áreas donde se establece menor tamaño de parcela.

ND2.- Coincidente con las áreas donde se establece un mayor tamaño de parcela.

11.4.3 Tipos de actuación

Se permiten todos los tipos de actuación, siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Los tipos de actuación de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticas y constructivas establecidas en estas Normas. En ningún caso las obras de ampliación pondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

11.4.4 Condiciones de uso

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar

Uso compatible:

Aparcamiento en planta baja o semisótano o en espacio libre de parcela y al servicio de la misma.

Uso hotelero

Uso terciario.- Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 500 m² de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo a 300 m² en cualquier planta.

Uso dotacional.- Permitido en todas us categorías

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

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 4
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 2

Uso de espacios libres y zonas verdes.- Permitido

Usos prohibidos:

- Resto de usos y grados.

Se prohíbe expresamente el uso de aparcamiento en edificio exclusivo.

11.4.5 Condiciones de parcela

Parcela mínima: Se considera parcela mínima edificable aquella que es capaz de acoger una vivienda habitable y que cumple con los mínimos establecidos en las presentes Normas.

Segregaciones y agregaciones:

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

Parcela mínima: ND1= 500 m²
ND2= 700m²
Frente mínimo: ND1= 15m
ND2= 18m
Fondo mínimo: ND1= 20m
ND2= 25m

No se permitirán nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

11.4.6 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

ND1= 3m
ND2= 5m

Al resto de los linderos:



1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 5
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 3

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

ND1= $2/3h$
ND2= $1h$

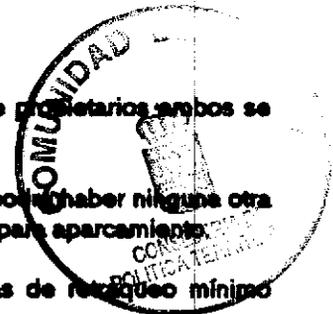
de la altura correspondiente a la fachada que se retranquea y como mínimo:

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= $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
ND2= $0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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 metros a la parte inferior del alero de cubierta.

En caso de terreno con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,5 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.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 6
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 4

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 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 cerramiento establecida en esta Normativa.



Pacios

Los patios se atenderán a lo establecido con carácter general en esta normativa para los patios de vivienda, 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 17° y 25° (30% y 47% respectivamente)

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

Los faldones serán continuos sin quiebras que varien la pendiente uniforme de la cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 45 centímetros. Sólo 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, pararrayos, 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 nuevas plantas estos elementos deberán de formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

Su tratamiento será coherente con el de la edificación.

Cuerpos volados

Se permiten , miradores y terrazas.

Los balcones tendrán una longitud máxima de 1.5 m. y un ancho máximo de 45 cm.

Los balcones y miradores abarcan un sólo hueco, pudiendo sobrepasar su longitud en 20 cm a cada lado del mismo.

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

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 7
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 5

Huecos

La composición de los huecos será libre.

11.4.8 Condiciones estéticas. De fachadas, cerramientos y cubriciones

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

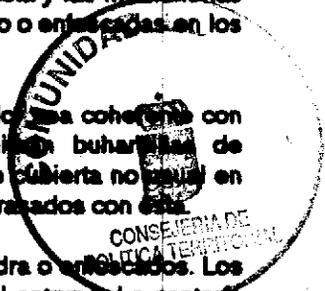
Las cubiertas serán de teja u otro material cuya textura y color sea coherente con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos. No se admiten buhardillas de iluminación, áticos retranqueados, ni cualquier otra forma de cubierta no usual en la zona. Se permitirán huecos de iluminación en cubiertas entoscados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

Los cerramientos de fachada a vía pública podrán ser de piedra o entoscados. Los entoscados 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 50 cms. 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 frateros se prohíbe el aluminio anodizado en su color o bronce.

Se prohíbe expresamente el uso de chapados, plásticos, 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.



ART. 11.5 ORDENANZA DE INDUSTRIA - ALMACENES

11.5.1 Definición

Ordenación abierta para usos industriales, artesanales y complementarios.

11.5.2 Ambito de aplicación

La zona queda señalada en el plano de Ordenación P.4 y comprende espacios situados al este del barranco de Patones, donde se ha iniciado la instalación de naves de mayor tamaño que las correspondientes a industrias, artesanías o almacenes susceptibles de ser instalados en el caso como actividad complementaria a la residencial.

Se distingue un único grado de ordenanza I con objeto de admitir una mayor flexibilidad en la instalación.

Todas las industrias y almacenes instalados en parcelas independientes de superficie superior a 500 m² dispondrá en su interior los espacios necesarios para aparcamiento, carga y descarga de los vehículos que utilicen. Debiendo también prever una plaza de aparcamiento cada 200 m² o fracción de superficie construida.

11.5.3 Tipos de actuación

Se permiten todos los tipos de actuación siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Los tipos de actuación de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estética y constructivas establecidas en estas Normas. En ningún caso las obras de ampliación pondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de estas condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

11.5.4 Condiciones de uso

Uso principal:

- Industria en Categoría 1ª y 2ª

Usos compatibles:

- Terciario, hasta 250m² de superficie

- Vivienda, máximo una vivienda por parcela independiente

- Dotaciones, hasta 250m² de superficie (café, bares, tabernas, restaurantes)

- Garaje- aparcamiento

Usos incompatibles: Resto de los usos

1 9 1 0 4 9 2 1 7 9 9
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 7

11.5.5 Condiciones de parcela

Parcela mínima 500 m²
Frente mínimo 15 m²
Fondo mínimo 20 m²

No se permitirán nuevas parcelaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

11.5.6 Condiciones de Posición

Todas las edificaciones se retranquearán un mínimo de 3 m a todos los linderos de la parcela y de la alineación oficial, excepto en las parcelas menores de superficie igual o inferior a 300 m² en las que podrá adosarse a un 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.

11.5.7 Condiciones de Volumen

La edificabilidad máxima será de 0.7 m²/m²

La ocupación máxima será del 70%

La altura de cornisa máxima será de 11 plantas o 7m.

Sobre esta altura podrán elevarse los elementos aislados tales como chimeneas, depósitos etc. que requieren los procesos industriales.

11.5.8 Condiciones Estéticas y Medioambientales

Estéticas

Composición libre ateniéndose a la normativa general. Se prohíbe el color blanco y las cubiertas planas.

Se ajardinará como mínimo el 15% de la parcela en zona contigua a la vía pública. La longitud máxima de la edificación en planta serán 50m.

Medioambientales

Las aguas residuales no podrán verterse a cauces libres o canalizados sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y los valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimos los valores establecidos en el decreto 2.414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1960.



1 9 1 0 4 9 2 1 8 0 0
1 9 7 5 9 9 3 4 3 0 8

Se estará en lo establecido en la Ley 10/1991 de la CAM sobre Protección del Medio Ambiente.



ART. 11.6 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

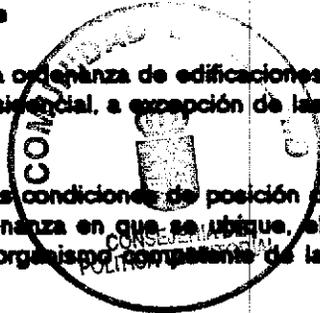
11.6.1 Definición

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad, reflejados en el plano P.3 y P.4

11.6.2 Remisión a la zona de ordenanza correspondiente

Con carácter general los equipamientos tendrán una ordenanza de edificaciones adscrita a cualquiera de las zonas de ordenanza residencial, a excepción de las siguientes determinaciones.

Caso de que el tipo de equipamiento requiera unas condiciones de posición o altura de la edificación distinto de la zona de ordenanza en que se ubique, el proyecto deberá contar con informe favorable del organismo competente de la CAM, en materia de protección del patrimonio.



11.6.3 Condiciones de parcela

La correspondiente a cada zona de ordenanza residencial. En la zona de Casco (Patones de Abajo) y de Nuevos Desarrollos las condiciones de parcela, frente y fondo mínimos no se consideran.

11.6.4 Condiciones de posición de la edificación

Las condiciones de posición de la edificación serán las establecidas para la zona residencial en que se ubiquen, excepto en las zonas de Casco (Patones de Abajo) dónde estas condiciones no se consideran.

11.6.5 Condiciones de volumen

Las condiciones de ocupación, edificabilidad, alturas y patios serán las necesarias para instalar la dotación, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas de ésta y de las edificaciones colindantes, y no se provoque un impacto volumétrico negativo sobre el medio.

El resto de las condiciones de volumen serán las correspondientes a la zona residencial en que se sitúen.

11.6.6 Condiciones de uso

Uso principal

- Dotacional

Usos complementarios

- Uso residencial unifamiliar con un máximo de una vivienda por parcela, destinadas a guardia y custodia de las instalaciones.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 0 2
1 9 7 5 9 9 3 4 3 1 0

- Uso público-terciario: en la categoría 2ª
- Uso aparcamiento al servicio del uso principal

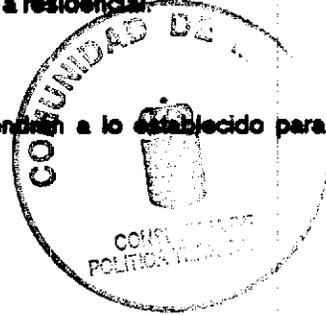
Usos prohibidos

- Resto de usos

Queda expresamente prohibido el cambio de uso a residencial.

11.6.7 Condiciones estéticas y constructivas

Las condiciones estéticas y constructivas se atenderán a lo establecido para la zona residencial en que se sitúa.



ART. 11.7 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO

11.7.1 Definición

Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados o plazas urbanas necesarios para la adecuada salubridad de la población.

11.7.2 Ambito de aplicación

- 1.- Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano P.6 y P.7
- 2.- Se distinguen dos tipos en función de su posición y características de su tratamiento:

A.- Espacios libres:

B.- Viario

11.7.3 Espacios libres

- Parques y jardines
- Plazas
- Otros espacios libres

11.7.3.1 Condiciones de tratamiento del suelo

1. Parques y jardines

Son áreas destinadas al ornato de espacios públicos, paseo, juego de niños y actividades deportivas compatibles con el tratamiento ajardinado y arbolado que debe figurar en su diseño.

El 80% de su superficie se destinará a ajardinamiento y plantaciones y en ella podrán instalarse áreas estanciales.

Sólo podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas o bebidas bajo concesión municipal, de música, biblioteca o instalaciones culturales públicas, siempre que su superficie no exceda de 15 m², tenga una planta de altura y tres metros, y su diseño se coherente con el del parque.

2. Plazas

Son áreas estanciales vinculadas al sistema viario, destinadas al descanso y a la vida de relación.

En su tratamiento predominarán los pavimentos constituidos por los materiales del lugar, preferentemente pétreos, terrizos, adoquinado de piedra u hormigón, que podrán arbolarse.

No dispondrán de edificación.

Podrán contar con elementos de mobiliario urbano coherentes con el núcleo.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 0 4
1 9 7 5 9 9 3 4 3 1 2

3. Otros espacios libres

En general, el diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características acordes con el entorno, quedando expresamente prohibida ninguna edificación de carácter permanente.

4. Especies arbóreas

La elección de las especies arbóreas se hará en función de las características del suelo, climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona y el mantenimiento de las plantaciones, no recomendándose la utilización de césped ni especies que requieren un alto consumo de agua de riego.

5. Supresión de barreras físicas.

Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de minusválidos, invidentes o coches de niños, para lo cual se dispondrán rebajes en los bordillos y se evitarán resaltes generalizados.

6. Publicidad

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios.

11.7.4 Viario

11.7.4.1 Definición

Corresponde al conjunto del sistema viario urbano y los pequeños espacios libres anejos al mismo que junto con los suelos edificados configuran el modelo del núcleo urbano propuesto.

11.7.4.2 Ambito de aplicación

- 1.- Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano P.6 y P.7
- 2.- Se distinguen los siguientes tipos, en función de su papel estructurante o local y uso de tráfico rodado o peatonal:
 - A. Viario estructurante de tráfico rodado
 - B. Viario de coexistencia
 - C. Viario peatonal
 - D. Aparcamientos públicos

A. Viario estructurante de tráfico rodado

Corresponde a aquellas calles que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes precisan de espacios separados para vehículos y peatones.

Dispondrán de acerado a ambos lados de la calzada, trazado de forma que se mantenga la sección transversal de ésta ensanchándose las aceras allá donde

1 9 1 0 4 9 2 1 8 0 5
1 9 7 5 9 9 3 4 3 1 3

la distancia entre alineaciones lo permita. Dispondrá de arbolado en los lugares especificados en los planos de red viaria.

La sección mínima de calzada y aceras será aquella que permita la coexistencia de los dos usos con comodidad.

Se establece este tipo de viario para los ejes principales de las zonas de nuevos desarrollos y las travesías que cruzan el núcleo urbano de Patones de Abajo.

B. Viario de coexistencia

Corresponde a aquellas calles en que no se establecen espacios separados para vehículos y peatones, sino que ambos comparten un único canal de tráfico en el que el peatón tiene preferencia.

No dispondrán de acerado, pudiendo establecerse bandas de tratamiento diferenciado que resuelvan la sintaxis con la edificación. Podrán disponer de arbolado en ensanchamiento y recodos.

Se establece este tipo de viario para la mayor parte de las calles del casco de Patones de Abajo y los correspondientes en su caso a las calles menores de los nuevos desarrollos.

C. Viario peatonal

Corresponde a los caminos y senderos con prohibición de acceso para vehículos automóviles.

En su tratamiento predominarán los materiales del lugar: pizarra en Patones de Arriba y terriza en sendas y en espacios libres.

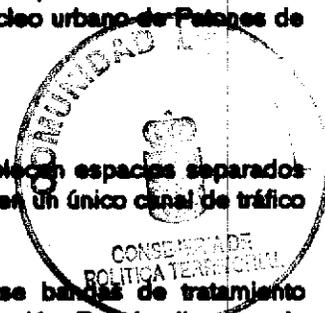
Se establece este tipo de viario para todo casco tradicional (Patones de Arriba) y sendas en espacios libres.

D. Aparcamientos públicos.

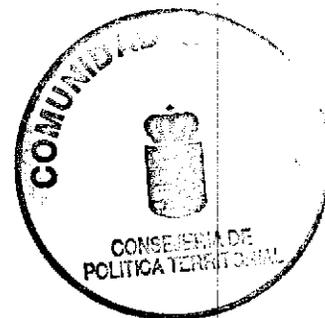
Corresponde a espacios destinados a aparcamientos públicos.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el viario principal o ámbitos diferenciados del viario, contarán siempre que sea posible con arbolado o elementos de jardinería, y no podrán invadir los espacios libres.

Se señalan en el Plano P.6 dos áreas específicas de aparcamiento para Patones de Arriba fuera del Casco Tradicional en las que deberán respetarse al máximo las trazas de muros existentes. Se realizará un proyecto de tratamiento del pavimento, arbolado, muretes, etc. acorde con los materiales, texturas y colores del entorno.



1 9 1 0 4 9 2 1 8 0 6
1 9 7 5 9 9 3 4 3 1 4



UNIDADES DE EJECUCION

1 9 7 5 9 9 3 4 3 1 5

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 1

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

PATONES

1 0 7

PATONES DE ARRIBA

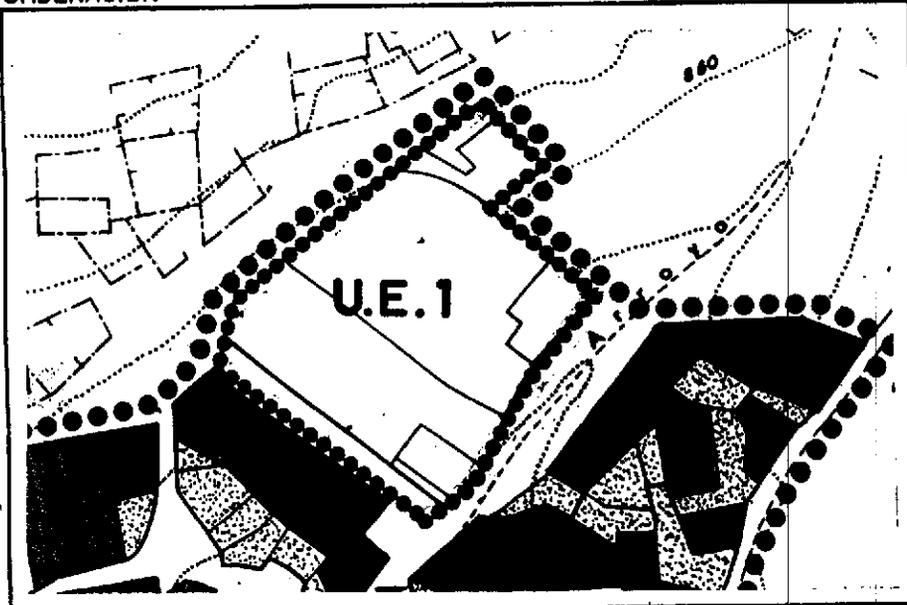
DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 1

APROBACION DEFINIT.

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS M² SUELO

Residencial 1.345

Viarío 185

SUPERFICIE TOTAL 1.530

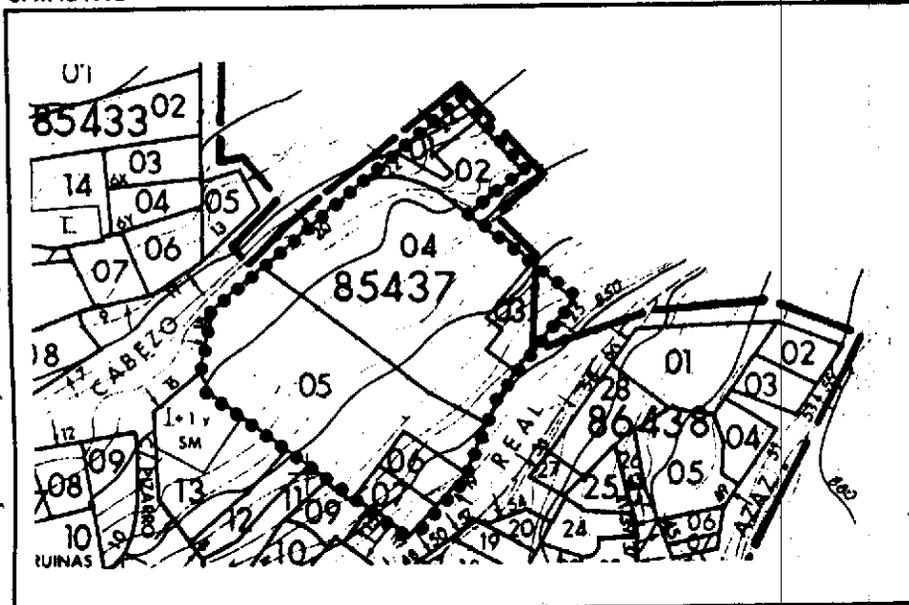
CESIONES M² SUELO

Viarío 185

APROVECHAMIENTO M² / M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 12

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION

COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO DE URBANIZACION
COMUNIDAD URBANARIA

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

13 OCT 1992

EL TECNICO
COMPROBADOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL
APROVECHAMIENTO.

OBSERVACIONES

El Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de construcción requerirán informe vinculante de la Consejería de cultura y de la Agencia del Medio Ambiente, previo a la concesión de la licencia. Los espacios libres se ajardinarán con especies arbóreas autóctonas.

ORDENANZAS DE APLICACION

NUEVA EDIFICACION
CASCO TRADICIONAL

19104921808
19759934316

N.º DE ORDEN 2

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

DENOMINACION

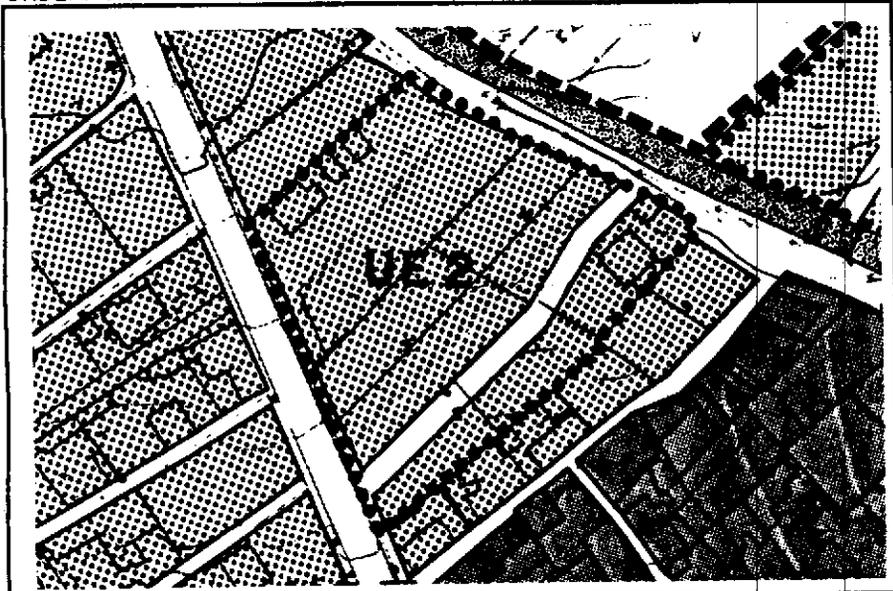
FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E.2

APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

CARACTERISTICAS



USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	7450
VIARIO	630

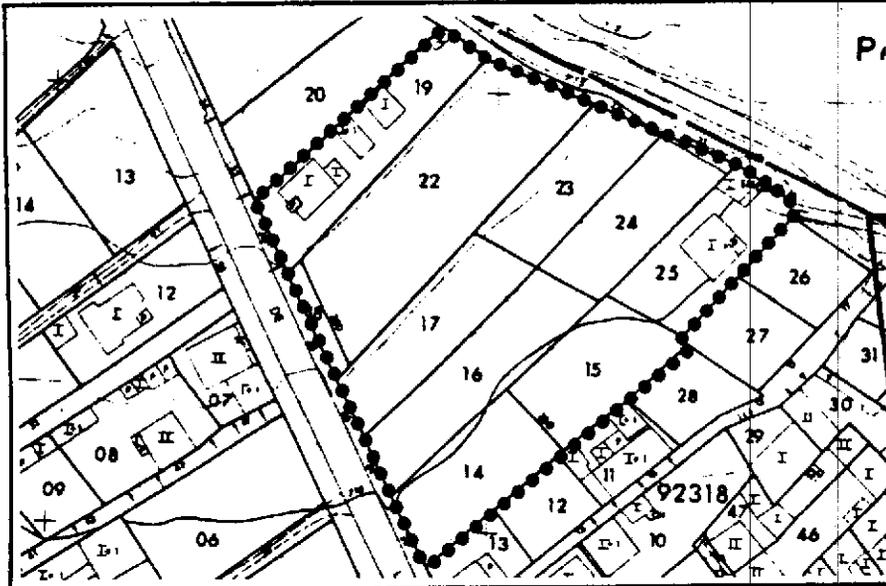
CESIONES	M² SUELO
VIARIO	630

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 14

CATASTRO

DESARROLLO



SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado para la APROBACION DEFINITIVA
13 OCT. 1992

EL TECNICO INFORMANTE
COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
Nuevos desarrollos
Grado 1

OBSERVACIONES

Existen 2 viviendas

19104921809
19759934317

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 3

TERMINO

N.º NOMENCL

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

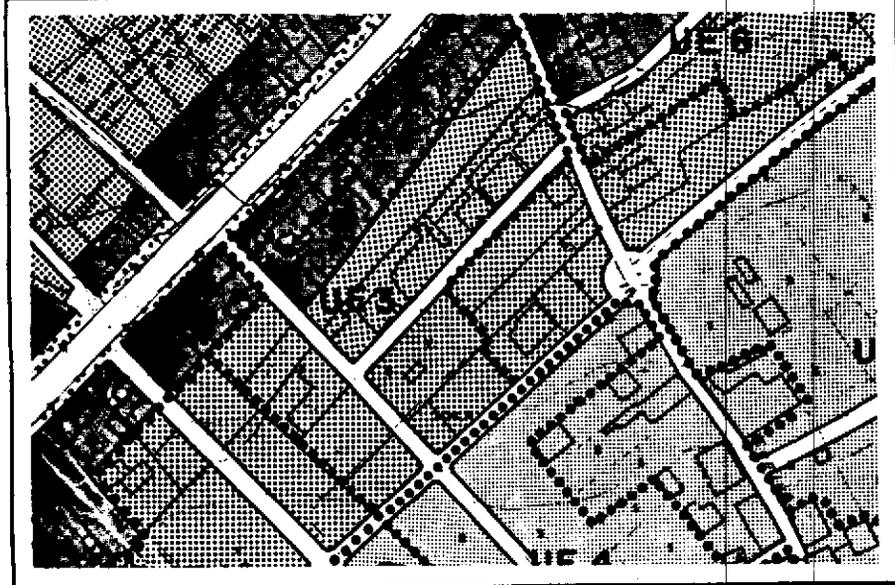
DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E.3

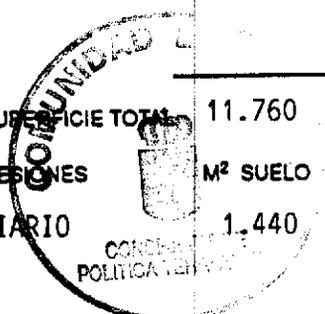
APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

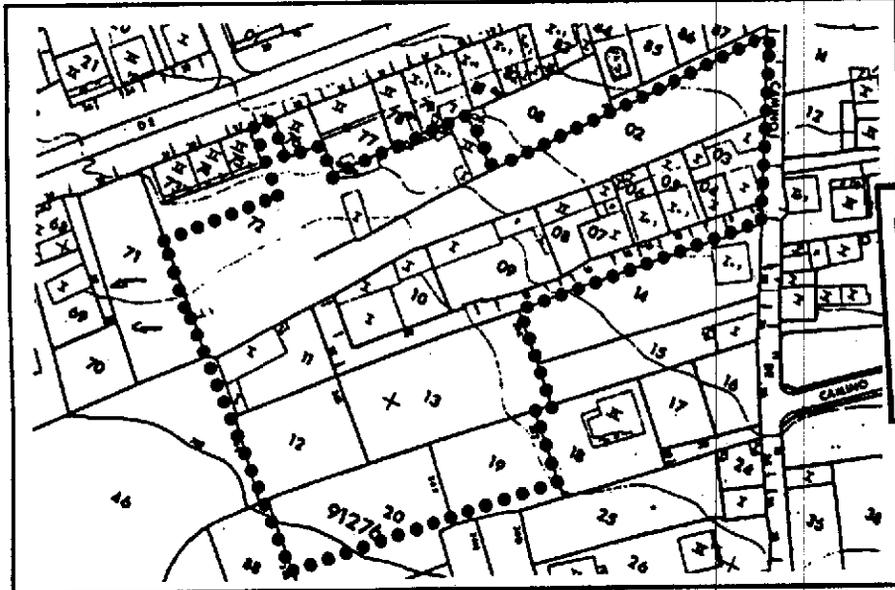


CARACTERISTICAS

USOS	M ² SUELO
RESIDENCIAL	10.320
VIARIO	1.440
SUPERFICIE TOTAL 11.760	
CESIONES	M ² SUELO
VIARIO	1.440
APROVECHAMIENTO M ² / M ²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 18	



CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANIZACION
Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA
13 OCT. 1982
EL TECNICO INFORMANTE

COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL
APROVECHAMIENTO.

OBSERVACIONES

Existen nueve viviendas

ORDENANZAS DE APLICACION

Casco Tradicional
Nuevos Desarrollos
Grado 1

1 9 1 0 4 9 2 1 9 1 0
 1 9 7 5 9 9 3 4 3 1 8

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 4

TERMINO

PATONES 1 0 7

N.º NOMENCL.

NUCLEO

PATONES DE ABAJO

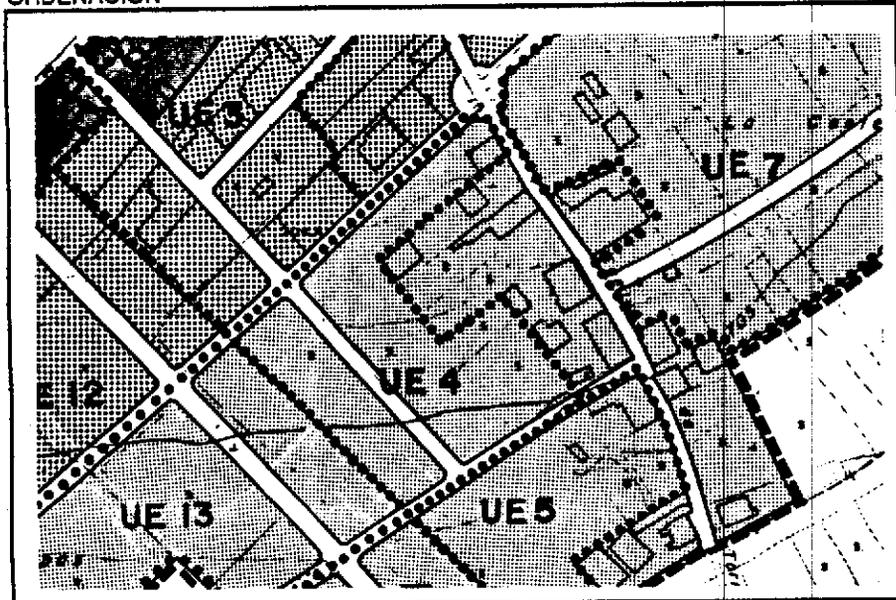
DENOMINACION

UNIDAD DE EJECUCION U.E.4

FASE

APROBACION DEFINITIVA

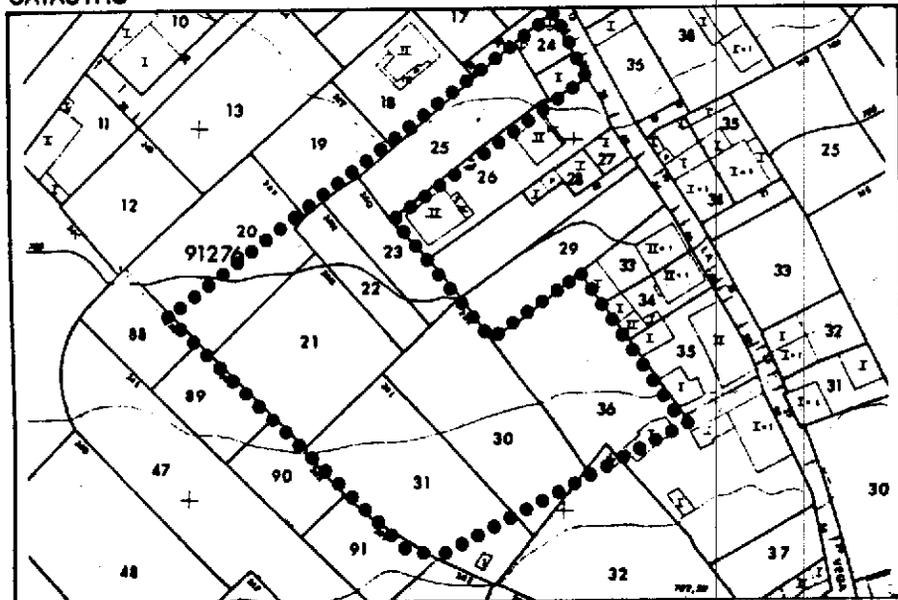
ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M ² SUELO
RESIDENCIAL	7.655
VIARIO	1.305
SUPERFICIE TOTAL 8.960	
CESIONES	M ² SUELO
VIARIO	1.305
APROVECHAMIENTO M ² / M ²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 9	

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
 COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
 PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
COMUNIDAD DE DESARROLLO
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado para la APROBACION DEFINITIVA

13 OCT. 1992

EL TECNICO
 INFORMANTE

COMPROMISOS

URBANIZACION
 CESION DEL VIARIO
 CESION DEL 15 % DEL
 APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
 Nuevos desarrollos
 Grado 2

OBSERVACIONES

Existe 1 vivienda

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 1
1 9 7 5 9 9 3 4 3 1 9

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 5

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

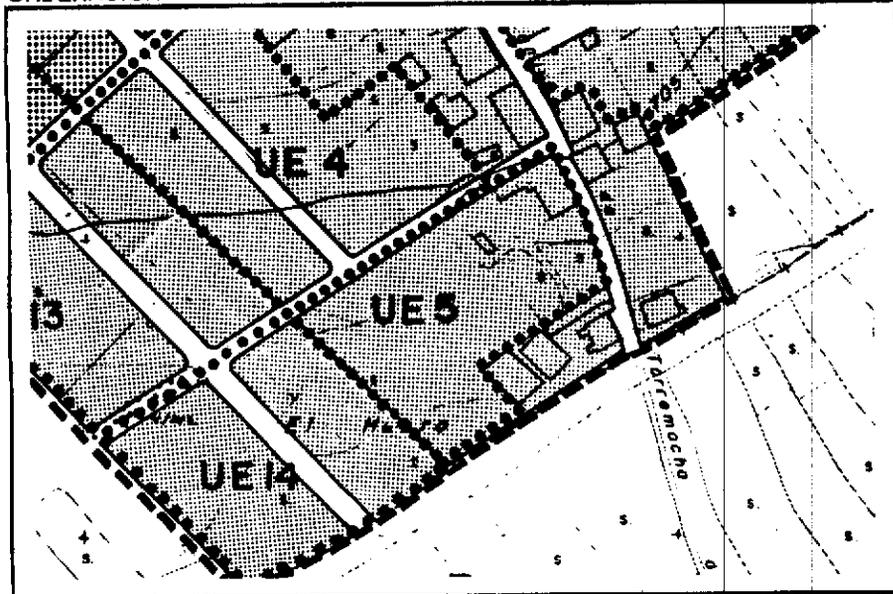
DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5

APROBACION DEFINITIVA

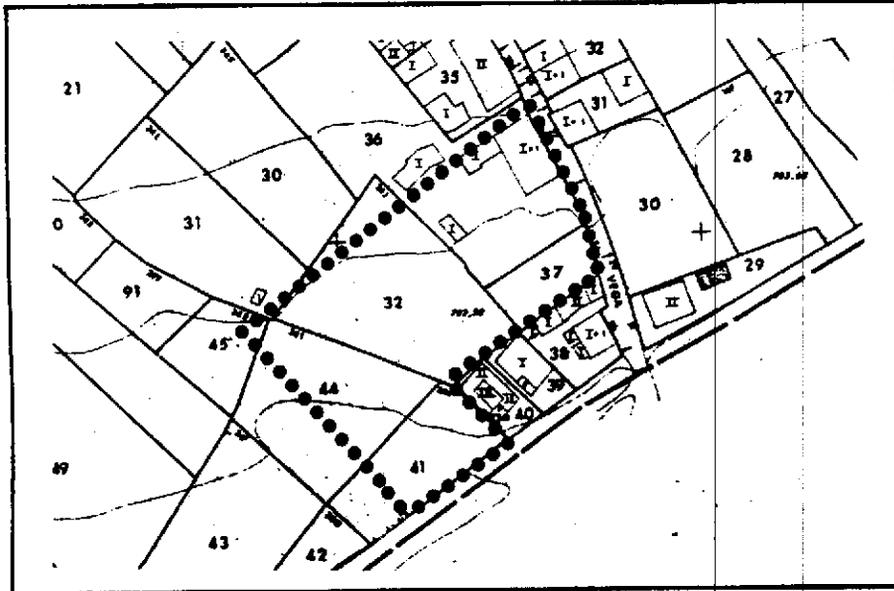
ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M ² SUELO
RESIDENCIAL	5.005
VIARIO	315
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL	5.320
CESIONES	M ² SUELO
VIARIO	315
<hr/>	
APROVECHAMIENTO M ² / M ²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	5

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

13 OCT 1992

EL TECNICO
INFORMADO

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL
APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
Nuevos Desarrollos
Grado 2

OBSERVACIONES

Existe ya una vivienda

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 2

1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 0

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN	6
--------------	---

TERMINO

PATONES	1	0	7
---------	---	---	---

N.º NOMENCL

NUCLEO

PATONES DE ABAJO

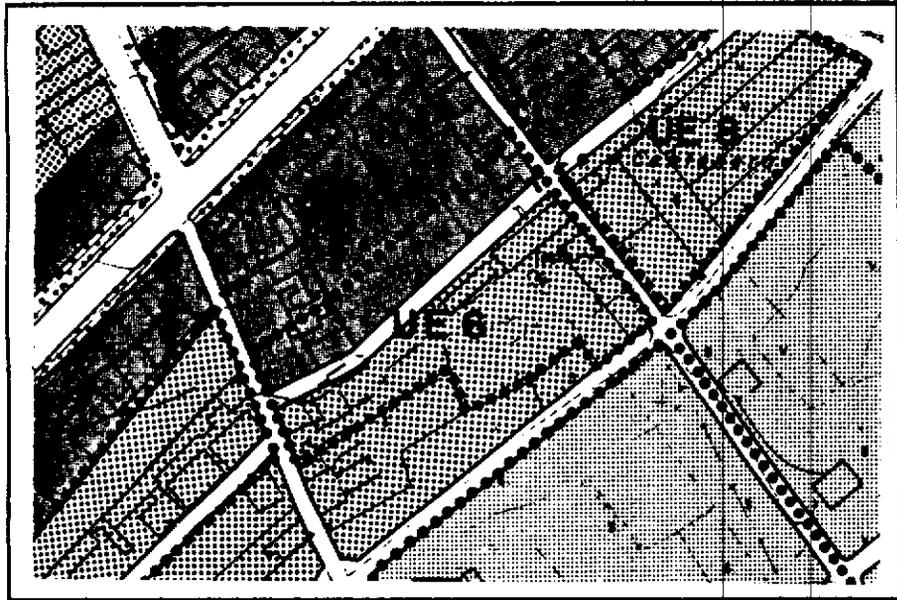
DENOMINACION

UNIDAD DE EJECUCION U.E.6

FASE

APROBACION DEFINITIVA

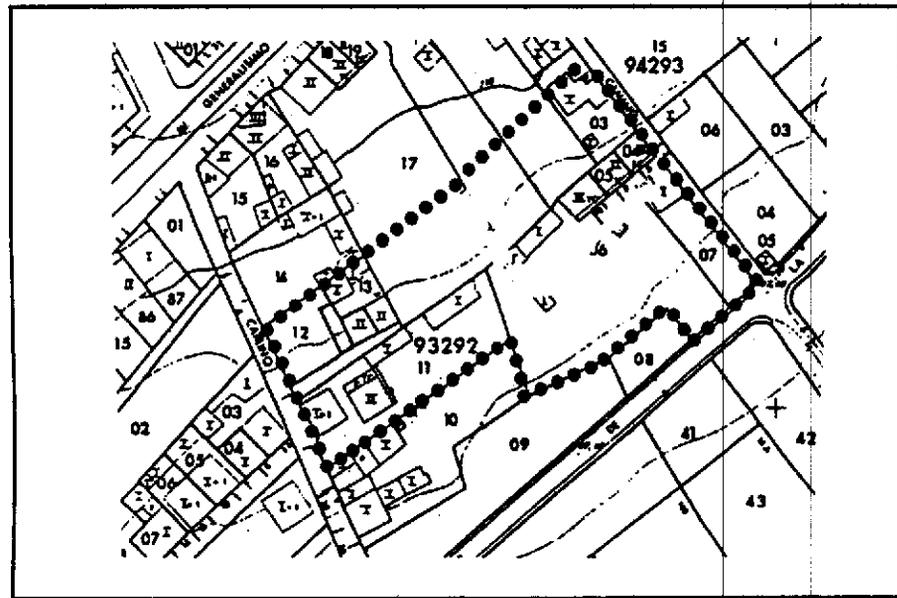
ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	6.180
VIARIO	720
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL	6.900
CESIONES	M² SUELO
VIARIO	720
APROVECHAMIENTO M² / M²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 12	

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

COMUNIDAD ORGANIZACION
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento Informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

13 OCT. 1992

EL TECNICO
INFORMANTE

COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL
APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
Casco Tradicional
Nuevos desarrollos
Grado 1

OBSERVACIONES

Existen 4 viviendas

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 3
 1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 1

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN	7
--------------	---

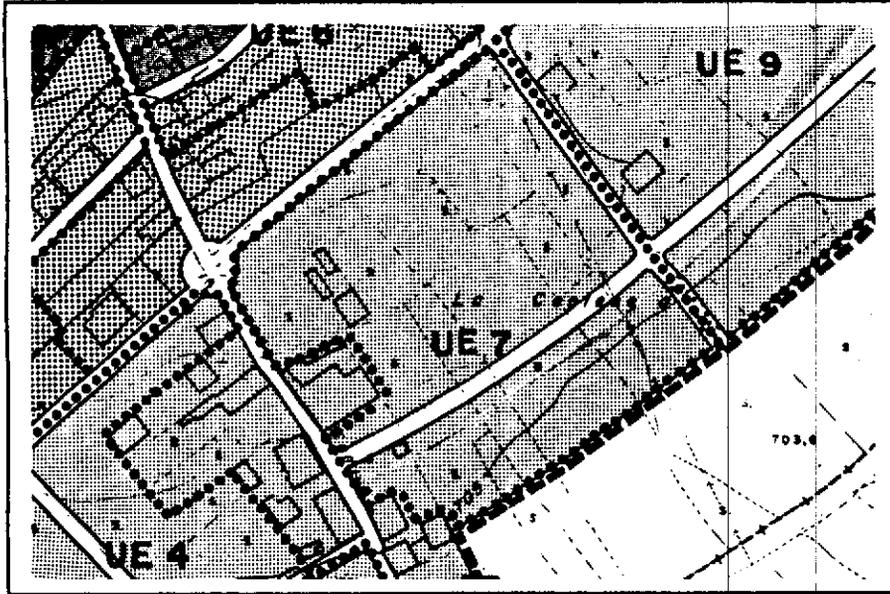
TERMINO	N.º NOMENCL.
PATONES	1 0 7

NUCLEO
PATONES DE ABAJO

DENOMINACION
UNIDAD DE EJECUCION U.E.7

FASE
APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION



CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	18.160
VIARIO	1.440
SUPERFICIE TOTAL 19.600	
ACIONES M² SUELO	
VIARIO	CONCEPCION POLITICA TERRITORIAL
APROVECHAMIENTO M² / M²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 20	

CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO	
COMUNIDAD DE MADRID DIRECCION GENERAL DE ORDENACION	
Documento informado FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA	
13 OCT. 1992	
EL TECNICO INFORMANTE	
COMPROMISOS URBANIZACION CESION DEL VIARIO CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.	
ORDENANZAS DE APLICACION Nuevos desarrollos Grado 2	

OBSERVACIONES

--

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 4

1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 2

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 8

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

DENOMINACION

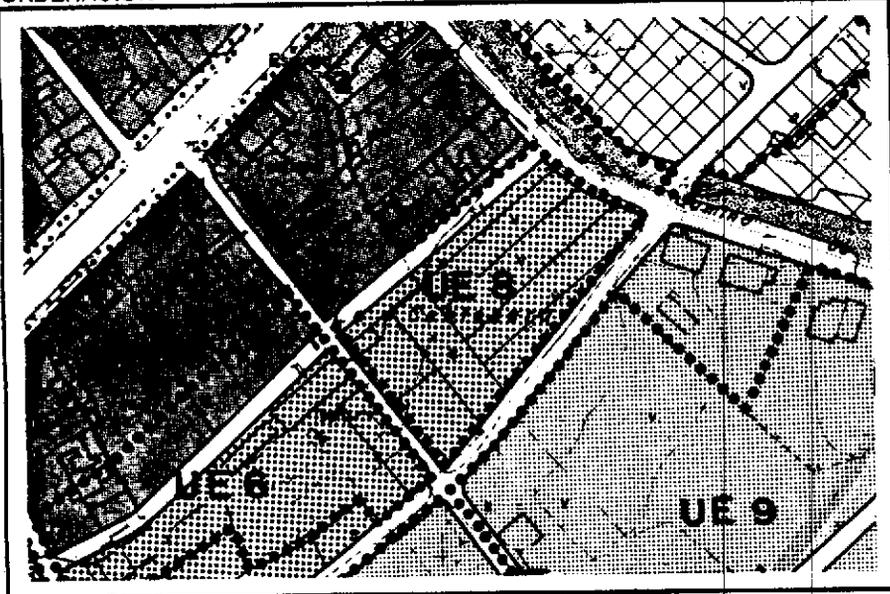
FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E.8

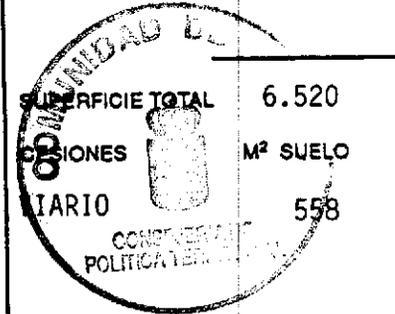
APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

CARACTERISTICAS

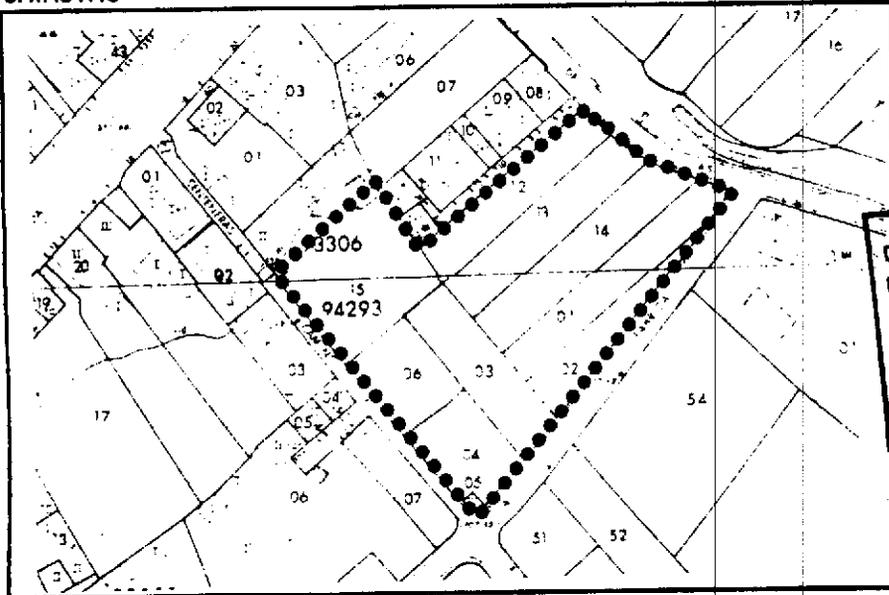


USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	5.962
VIARIO	558
<p>SUPERFICIE TOTAL 6.520</p> <p>CESIONES M² SUELO</p> <p>VIARIO 558</p> <p>APROVECHAMIENTO M² / M²</p> <p>NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 9</p>	



CATASTRO

DESARROLLO



SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA
 13 OCT. 1992
 EL TECNICO INFORMANTE
 COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.

OBSERVACIONES

Empty box for observations.

ORDENANZAS DE APLICACION

Casco tradicional
Nuevos desarrollos
Grado 1

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 5
1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 3

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

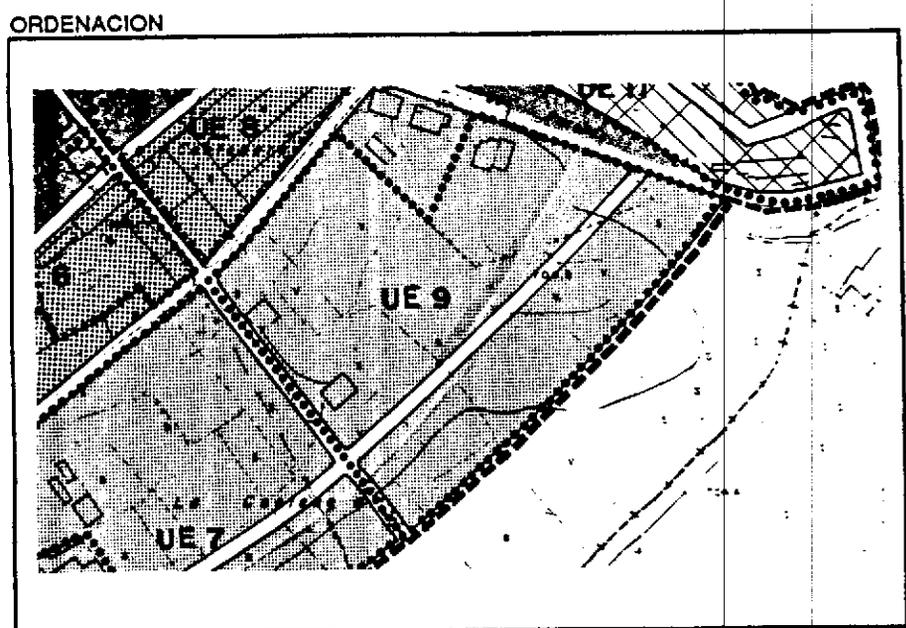
N.º DE ORDEN 9

TERMINO N.º NOMENCL.
PATONES 1 0 7

NUCLEO
PATONES DE ABAJO

DENOMINACION
UNIDAD DE EJECUCION U.E.9

FASE
APROBACION DEFINITIVA



CARACTERISTICAS

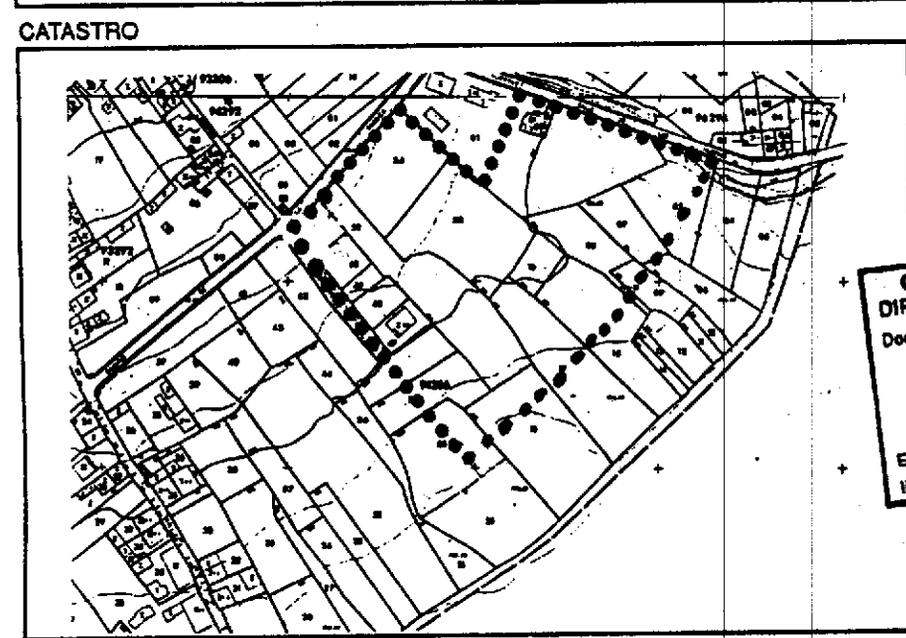
USOS	M ² SUELO
RESIDENCIAL	20.420
VIARIO	1.620

RESERVAS	M ² SUELO
VIARIO	1.620

APROVECHAMIENTO M² AF

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 21

Stamp: COMUNIDAD DE MADRID, CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE MADRIZACION

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

13 OCT. 1992

EN TECNICO
INFORMANTE

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL
APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION

Nuevos desarrollos
Grado 2

OBSERVACIONES

Existen tres viviendas

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 6

1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 4

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 10

TERMINO

N.º NOMENCL

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

DENOMINACION

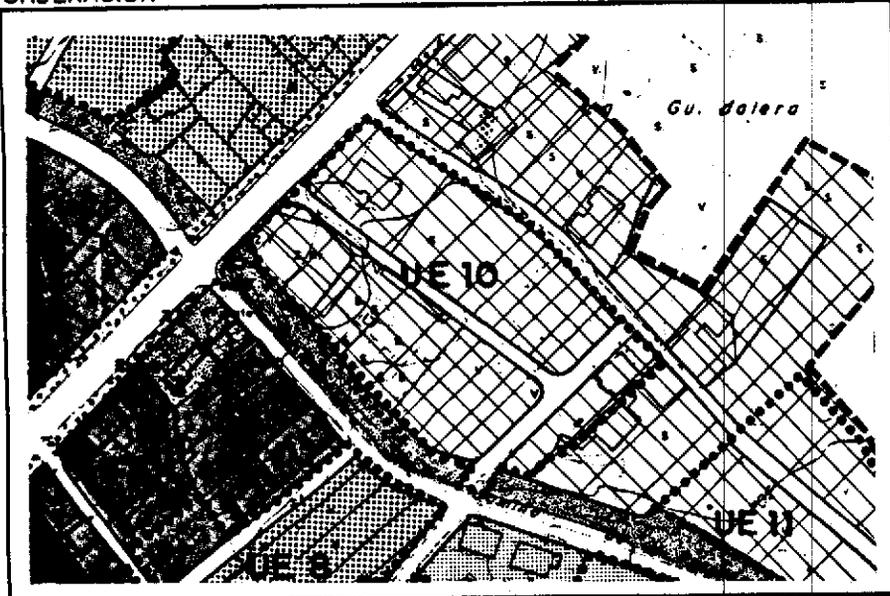
FASE

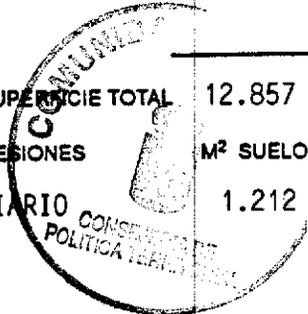
UNIDAD DE EJECUCION U.E.10

APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

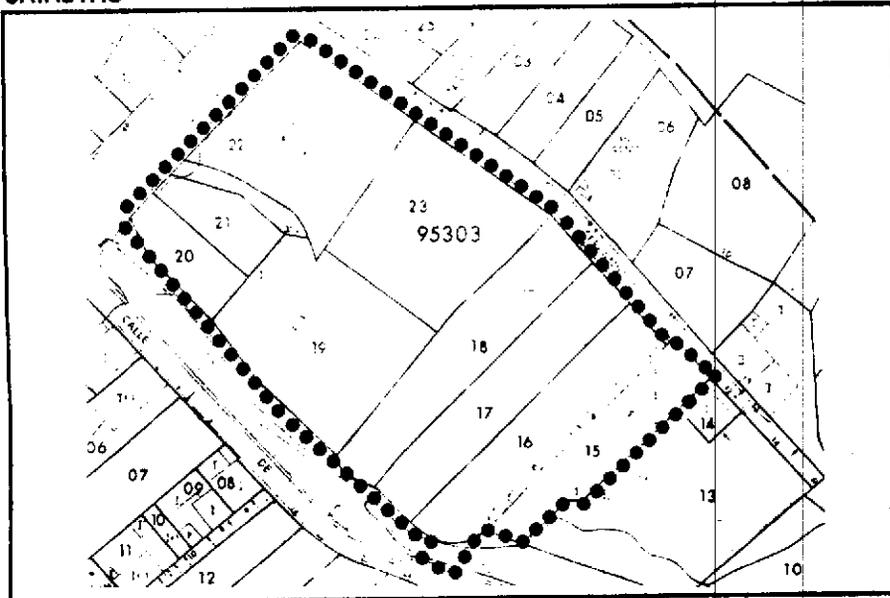
CARACTERISTICAS



USOS	M² SUELO
INDUSTRIAL	11.645
VIARIO	1.212
<p>  </p>	
SUPERFICIE TOTAL	12.857
CESIONES	M² SUELO
VIARIO	1.212
APROVECHAMIENTO M² / M²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	

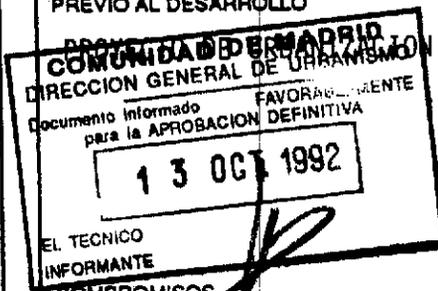
CATASTRO

DESARROLLO



SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO



EL TECNICO INFORMANTE

COMPROMISOS

URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION

Industrial

OBSERVACIONES

EN ESTA UNIDAD DE ACTUACION SE INCLUYE EL PUENTE SOBRE EL ARROYO DE PATONES

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 7
 1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 5

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 11

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

DENOMINACION

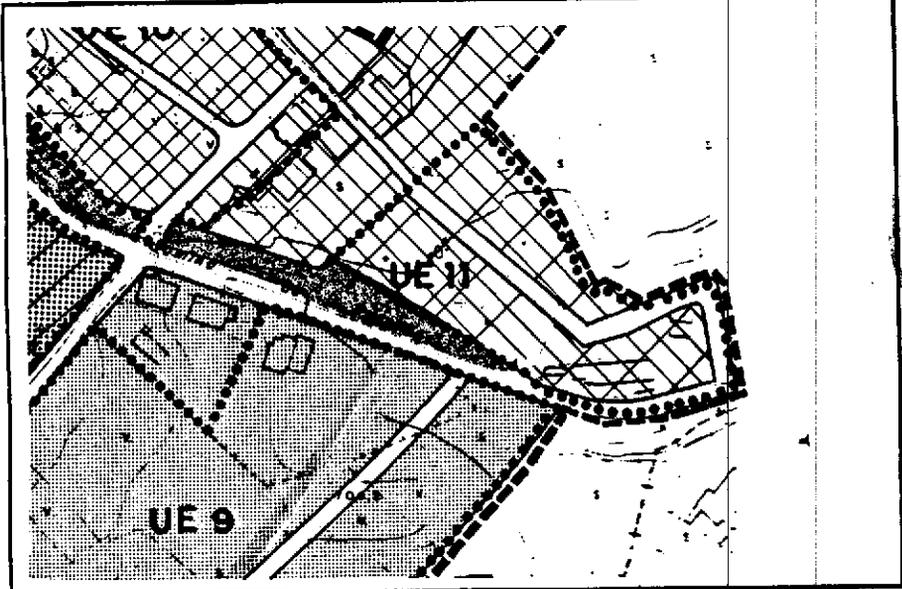
FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 11

APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

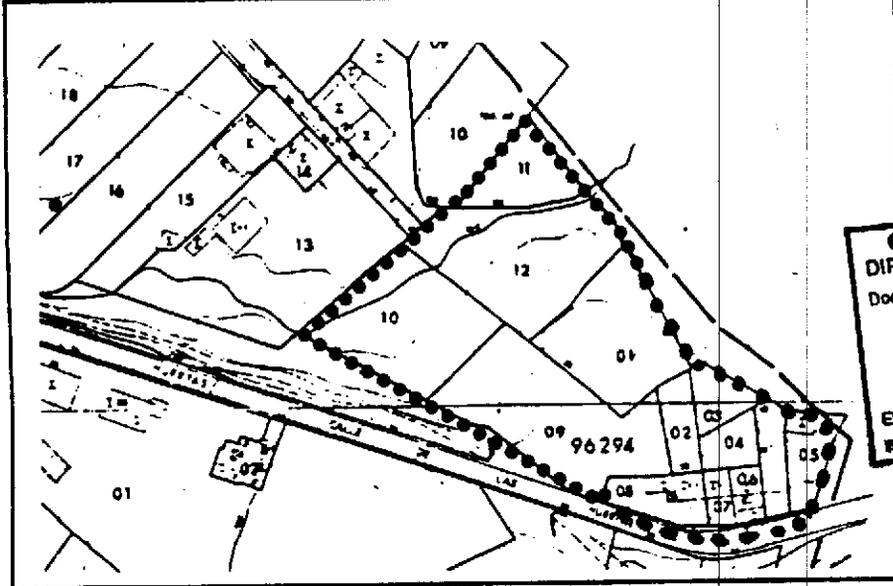
CARACTERISTICAS



USOS	M² SUELO
INDUSTRIAL	5.990
VIARIO	1.020
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL	7.010
CESIONES	M² SUELO
VIARIO	1.020
APROVECHAMIENTO M² / M²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	

CATASTRO

DESARROLLO



SISTEMA DE ACTUACION
 COMPENSACION
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
 PREVIO AL DESARROLLO
 PROYECTO DE URBANIZACION

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION DEFINITIVA
13 OCT. 1992
 EL TECNICO
 INFORMACION PROMOCION

URBANIZACION
 CESION DEL VIARIO
 CESION DEL 15% DEL
 APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
 Industrial

OBSERVACIONES

Empty box for observations.

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 8
 1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 6

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 12

TERMINO

N.º NOMENCL

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

DENOMINACION

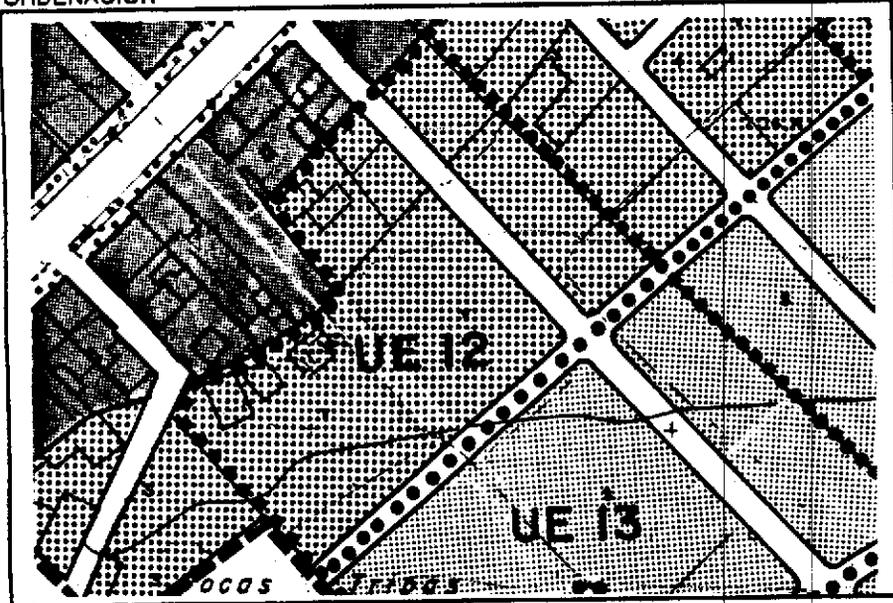
FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E.12

APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

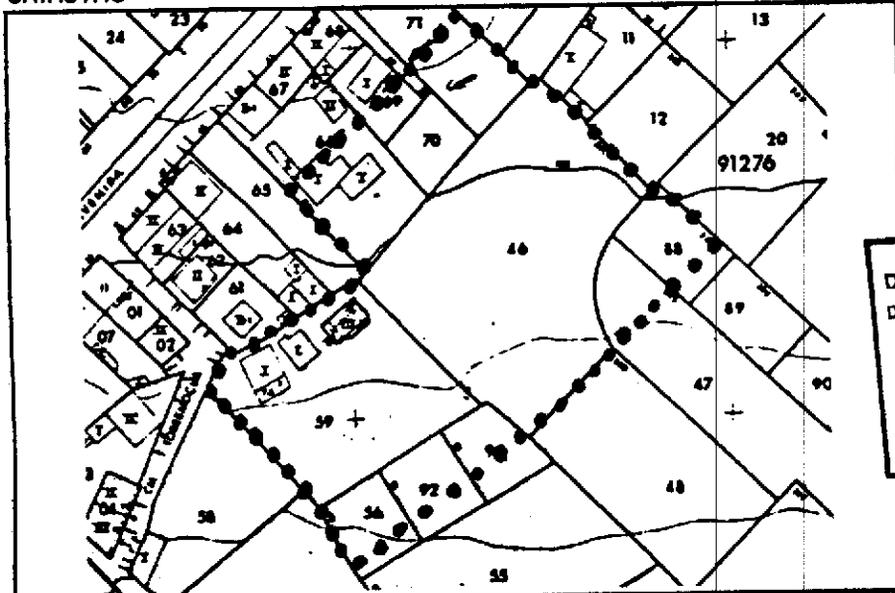
CARACTERISTICAS



USOS	M ² SUELO
RESIDENCIAL	4.995
VIARIO	2.205
SUPERFICIE TOTAL 7.200	
CESIONES	M ² SUELO
VIARIO	2.205
APROVECHAMIENTO M ² / M ²	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 9	

CATASTRO

DESARROLLO



SISTEMA DE ACTUACION
 COMPENSACION
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
 PREVIO AL DESARROLLO
 PROYECTO DE URBANIZACION

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION DEFINITIVA
13 OCT. 1992
 EL TECNICO
 INFORMADO COMPROMISOS

URBANIZACION
 CESION DEL VIARIO
 CESION DEL 15% DEL
 APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
 Nuevos desarrollos
 Grado 1

OBSERVACIONES

Existen 2 viviendas

1 9 1 0 4 9 2 1 8 1 9
 1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 7

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 13

TERMINO

N.º NOMENCL

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

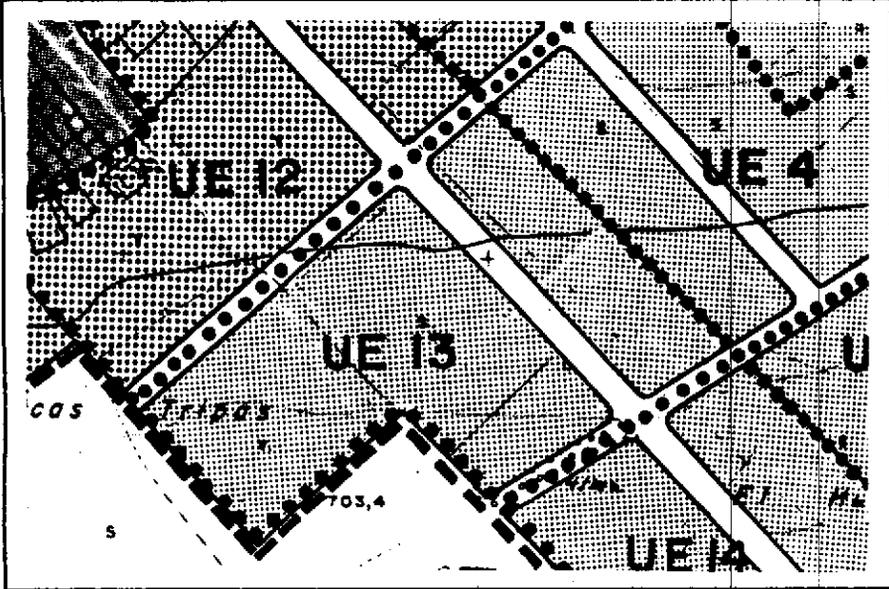
DENOMINACION

FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E.13

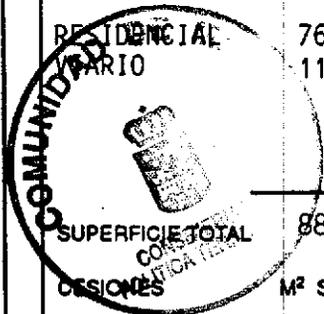
APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

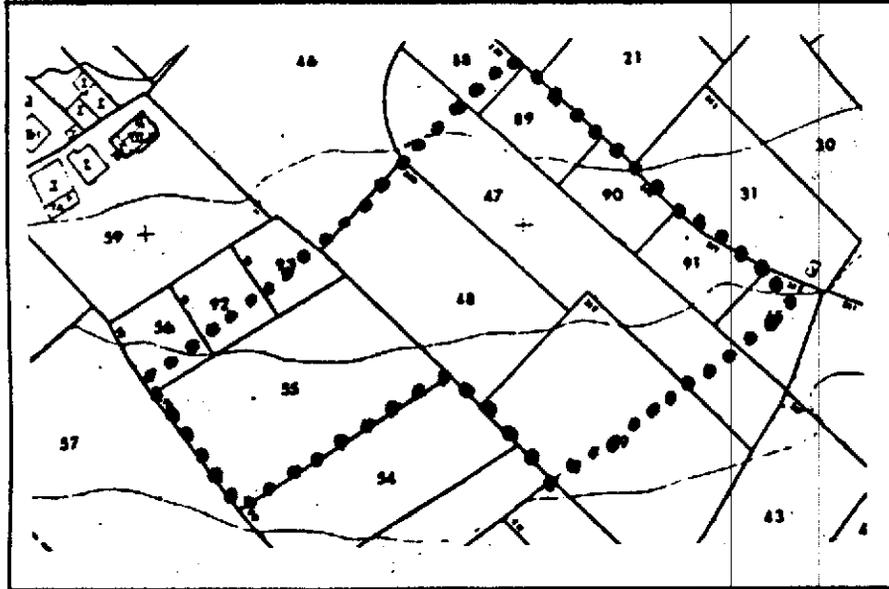


CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	7695
VIARIO	1185
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL	8880
CESIONES	M² SUELO
VIARIO	1185
<hr/>	
APROVECHAMIENTO	M² / M²
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	8



CATASTRO



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION
 COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
 PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION
COMUNIDAD GENERAL DE URBANIZACION
 DIRECCION GENERAL DE URBANIZACION

Documento informado para la APROBACION DEFINITIVA FAVORABLEMENTE

13 OCT. 1992

EL TECNICO RESPONSABLE

URBANIZACION
 CESION DEL VIARIO
 CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
 Nuevos desarrollos
 Grado 2

OBSERVACIONES

[Empty box for observations]

1 9 1 0 4 9 2 1 8 2 0

1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 8

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 14

TERMINO

N.º NOMENCL.

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

DENOMINACION

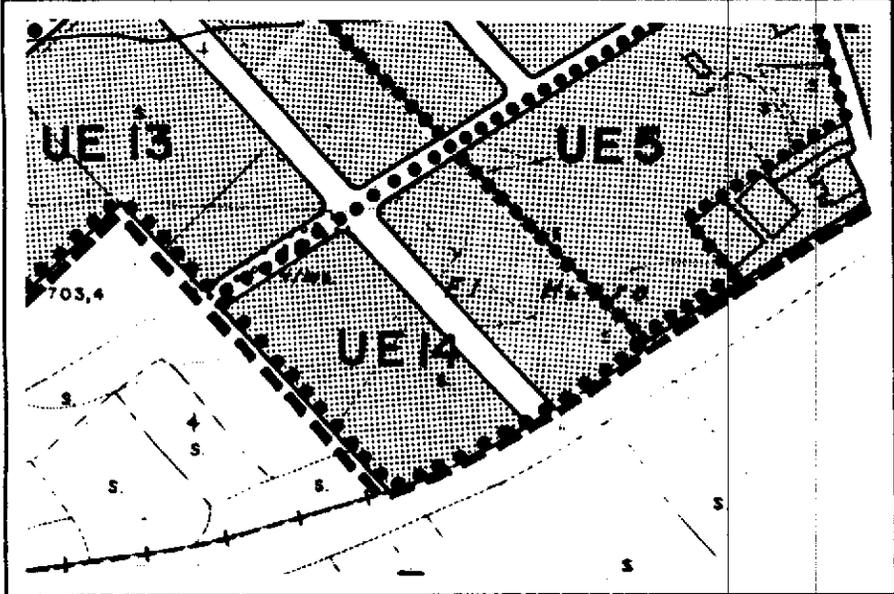
FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E.14

APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

CARACTERISTICAS



USOS
RESIDENCIAL 5.330
VIARIO 690

SUPERFICIE TOTAL 6.020

CESIONES M² SUELO VIARIO 690

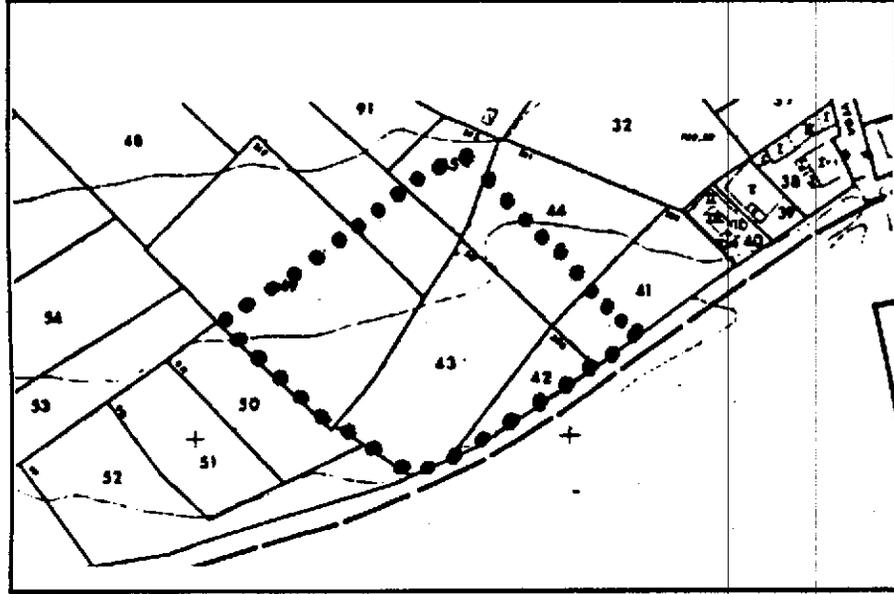
APROVECHAMIENTO M²/M²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 6

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documente informado para la APROBACION DEFINITIVA
13 OCT. 1992
COMPROMISOS TECNICO URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.

CATASTRO

DESARROLLO



SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

PROYECTO DE URBANIZACION

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documente informado para la APROBACION DEFINITIVA
13 OCT. 1992
COMPROMISOS TECNICO URBANIZACION
CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.

ORDENANZAS DE APLICACION
Nuevos desarrollos
Grado 2

OBSERVACIONES

[Empty box for observations]

1 9 7 5 9 9 3 4 3 2 9

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

N.º DE ORDEN 15

TERMINO

N.º NOMENCL

NUCLEO

PATONES 1 0 7

PATONES DE ABAJO

DENOMINACION

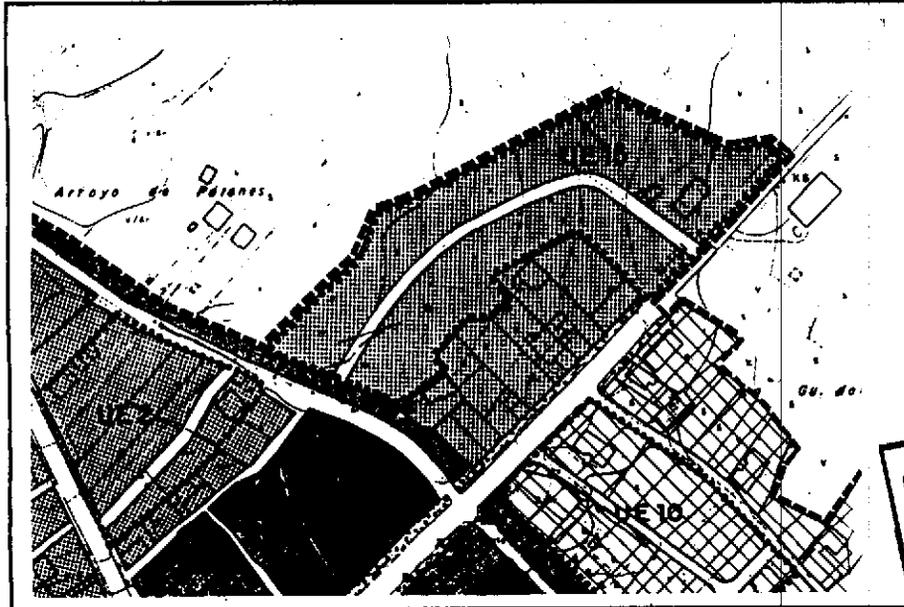
FASE

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 15

APROBACION DEFINITIVA

ORDENACION

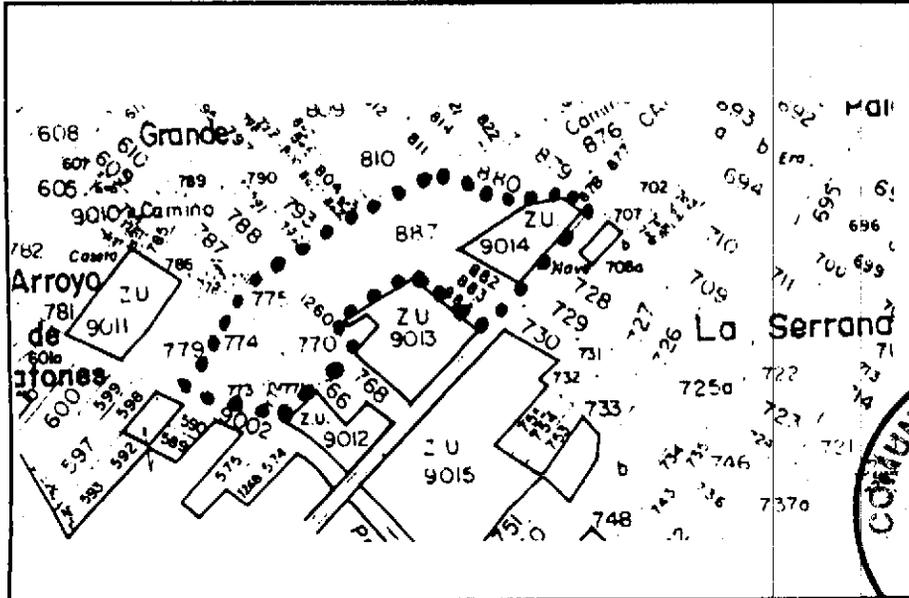
CARACTERISTICAS



USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	14.900
VIARIO	1.500
SUPERFICIE TOTAL 16.400	
CESIONES CONCEPTO VIARIO	M² SUELO

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado favorablemente para la APROBACION DEFINITIVA
13 OCTUBRE 1992
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 1
EL TECNICO INFORMANTE
DESARROLLO

CATASTRO



SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

DOCUMENTACION QUE SE REFIERE AL AGUERO DEL PROYECTO DE URBANIZACION

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 04 NOV. 1992

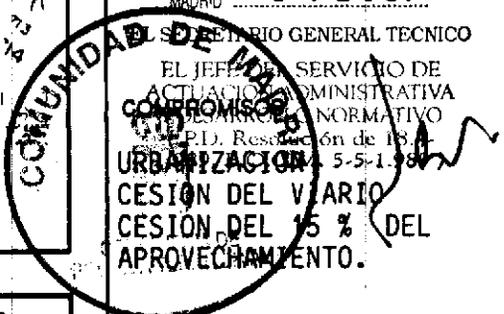
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA

Y B.O.C.M. DE FECHA MADRID 04 DIC. 1992

EL SERENARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA COMPROMISO NORMATIVO P.D. Resolución de 18. URBANIZACION 5-5-1982

CESION DEL VIARIO
CESION DEL 15 % DEL APROVECHAMIENTO.



OBSERVACIONES

Para Viviendas de Promoción Pública y previo estudio de Ordenación de volúmenes, se admitirá concentrar el aprovechamiento de las parcelas creando áreas comunitarias siempre que exista una parcela de uso individual afecta a la vivienda de al menos 125 m2.

ORDENANZAS DE APLICACION

Nuevos desarrollos

Grado 1