

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

39

MADRID

URBANISMO

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Dirección General de Planeamiento
Secretaría General de Actuaciones Urbanas
Departamento de Protección**

Con fecha 23 de octubre de 2013 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 252) la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio publicó la Resolución de 11 de octubre de 2013, mediante la cual se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 2013, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al Área de Planeamiento Específico 05.21 “Colonia Los Pinares”, en ejecución de la sentencia número 1.038 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 25 de noviembre de 2010.

Según el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del Plan que exija la legislación de Régimen Local. Es por lo que mediante el siguiente anuncio se procede a dar cumplimiento al mismo publicando la Ordenanza Específica de Aplicación al Equipamiento Singular Educativo, denominada ORD.ES.

NORMAS MODIFICADAS

Artículo 5. Ámbitos de regulación de parcela.—1. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que se regulan las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

- a) Ámbito A1 edificable. Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.
- b) Ámbito A2 libre interior. Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública.
- c) Ámbito A3 libre exterior. Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos A1 y A2 del viario y, en su caso, de los linderos laterales.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en el plano de Ámbitos de Regulación. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizarán referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuales prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

En los casos en los que no se señala gráficamente esa delimitación, estos ámbitos se indican en las normas particulares para las obras de nueva edificación, en función de los retranqueos a linderos y a la alineación oficial.

Artículo 13. Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes.—1. La separación a viario y linderos se indica con carácter general mediante las dimensiones señaladas a continuación y con carácter particular, en su caso, en el plano de Ámbitos de regulación. Los ámbitos señalados gráficamente primarán siempre sobre las dimensiones que se establecen con carácter general:

- a) Retranqueo a viario: 5 metros.
- b) Separación a linderos laterales: 4 metros.
- c) Retranqueo a lindero testero: 5 metros.



2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos quedan regulados por el artículo 6, asimilándose a todos los efectos como Ámbito Libre Exterior y Ámbito Libre Interior.

Artículo 17. *Condiciones estéticas.*—Los planos de Catálogo de la Edificación (Modelos) señalan pormenorizadamente para cada modelo las condiciones estéticas que afectan a materiales, tratamiento de fachadas, cubiertas, salientes y vuelos, así como las determinaciones particulares sobre las obras en tales edificios.

Las obras en los edificios existentes o las obras de nueva planta que se realicen en el ámbito de esta Colonia, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes y a las condiciones que a continuación se establecen, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

1. Volumen.

El catálogo de edificación de la Colonia protege de forma general la envolvente de la edificación principal y detalla en particular las variantes admitidas en cada modelo y los elementos que no deben considerarse vinculantes.

2. Fachadas.

En edificios existentes, se permite la apertura de huecos para iluminación y ventilación de semisótanos, siempre que no superen la anchura de los huecos de planta baja y guarden eje con los mismos.

No podrán abrirse huecos en muros medianeros ni en fachadas paralelas a linderos de parcela situadas a distancia inferior a $H/3$ (siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco), salvo soluciones particulares admitidas en el Catálogo de Edificación (Modelos).

En fachadas de edificios protegidos, no se podrán practicar nuevos huecos, salvo en obras que restituyan la fachada de acuerdo con las características básicas del modelo de referencia, sus variantes y las modificaciones admitidas en el Catálogo de Edificación.

En caso de cegar algún hueco, se deberá tabicar a haces interiores de fachada y disponer por fuera la carpintería original, sin llegar a haces exteriores, de modo que no se pierdan las aristas y recercados del hueco y se pueda restituir la situación original en cualquier momento.

No se permite la instalación de carpinterías a haces exteriores, no se aceptan materiales con brillo metálico como el aluminio anodizado y el acero inoxidable. Con objeto de preservar la imagen original de los huecos, quedan excluidas las persianas con caja al exterior.

Se autoriza el cierre acristalado de los porches de entrada, siempre que se construya con material transparente sobre perfilería delgada. Como criterios de aprobación de una solución se tendrán en cuenta su adecuación a la composición arquitectónica de la fachada, su diafanidad, ligereza y reversibilidad y el menor grado de intervención posible sobre la construcción original. Cuando se ajusten a estos criterios, podrán servir de referencia las soluciones existentes que más se repitan en la colonia.

En fachadas de edificios protegidos se podrán practicar nuevos huecos o modificar los existentes con las siguientes condiciones:

- a) Se podrán modificar los huecos existentes variando sus dimensiones en un 15 por 100 en más o en menos de la dimensión original y se adaptarán o reconstruirán las molduras y recercados originales.
- b) Cuando se permitan huecos nuevos en fachadas, se respetarán las alturas de alfíezar y dintel, la proporción, orientación (vertical o apaisada) y el tamaño del resto de los huecos, con el mismo margen de variación dimensional antes admitido.
- c) Se admite el rasgado de huecos en sentido vertical para permitir la salida desde planta baja a la parcela en una sola fachada no visible desde la vía pública.

3. Materiales de fachada.

Las fachadas exteriores habrán de ser de materiales, tono y textura no disonantes con los modelos protegidos de la Colonia. Se ajustarán a las características constructivas indicadas para cada modelo en el Catálogo de Edificación (Modelos).

Los muros medianeros y las fachadas ciegas visibles desde el viario se tratarán con los mismos materiales y calidades que la fachada principal.

No se admiten en fachadas instalaciones ni aparatos de aire acondicionado, evacuación de humos o extractores. Se prohíben los tendidos aéreos de instalaciones urbanas; los tendidos existentes deberán ser eliminados por las compañías suministradoras.

4. Salientes y vuelos.

Se podrán autorizar marquesinas y cubriciones ligeras en la puerta del acceso principal de la vivienda, con saliente máximo de 1,20 metros y ancho máximo de 1,80 metros en

paralelo a fachada, centrados con dicha puerta. En aquellos modelos que carezcan de vestíbulo en su distribución original, se podrá autorizar también el cierre acristalado del espacio bajo estos salientes. Las marquesinas y los cierres tendrán las mismas características y criterios de aprobación que en el caso de los porches.

5. Cubiertas:

- a) Serán de teja cerámica y alero volado; la forma, trazado y disposición de faldones, remates y aleros se ajustarán a la solución de los modelos existentes.
- b) La pendiente del plano de cubierta no superará el 50 por 100. La disposición de cubiertas evitará la formación de limahoyas en las líneas de medianería.
- c) Se admite la instalación de paneles solares, en faldones poco visibles desde la vía pública y con su misma pendiente.

6. Huecos en cubierta.

Podrán abrirse lucernarios planos en los faldones de cubierta (con la misma inclinación que esta y sin salirse de su plano), armonizando con la composición de la fachada. Se prohíbe la apertura en los paramentos de fachada de huecos de la planta bajo cubierta, salvo en muros piñones.

7. Cerramiento de parcela.

Las características de los cerramientos de parcela que figuran en el Catálogo de Edificación (Modelos) sirven de referencia para cualquier modelo de los edificios de la colonia. Su diseño particular, en lo que se refiere a composición y materiales, es vinculante. Las obras que afecten a los cerramientos tendrán que respetar con carácter general las siguientes características:

- a) Cerramiento perimetral del ámbito A3 Libre exterior. Será de fábrica enfoscada hasta una altura máxima de 90 centímetros; en este peto deberán quedar integrados los armarios de las acometidas de instalaciones. Se podrá completar con machones de fábrica y cierres de rejería metálica diáfana hasta una altura de 1,80 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela más baja a ambos lados de los linderos medianeros, sin superar la altura de los machones existentes. No se podrá trasdosar dicha rejería más que con setos o cierres vegetales. El color del enfoscado se armonizará con el de las fachadas; el de la rejería será blanco, negro o verde.
- b) Cerramiento perimetral del ámbito A2 Libre interior. La altura máxima será de 1,80 metros para cierres opacos y de 2,20 metros para cierres diáfanos, medidas ambas sobre la rasante de la parcela más baja a ambos lados de los linderos medianeros. Esta altura podrá ser superada por los cuerpos de edificación que resulten admisibles por aplicación de las normas en este ámbito.

8. Tratamiento de los espacios libres:

- a) Los espacios libres, tanto los de uso privado como público, deberán arbolararse, ajardinarse y mantenerse en buen estado por sus propietarios, permitiendo en el segundo caso el libre acceso público en todo momento.
- b) La superficie de estos espacios deberá tratarse preferentemente con vegetación, por lo que no podrá pavimentarse más del 33 por 100 de la superficie del ámbito A3 Libre exterior ni del 50 por 100 de la del ámbito A2 Libre interior. No se permite sobre ellos ninguna construcción provisional, desmontable o fija, salvo lo establecido en las normas de edificación para el ámbito A2 Libre interior.
- c) En el ámbito A3 Libre exterior lindante con el viario, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

Madrid, a 8 de noviembre de 2013.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/37.148/13)

