

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

10**PATONES**

URBANISMO

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

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

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

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

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

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

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

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

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

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

Usos genéricos usos pormenorizados

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

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

Art. 8.3. *Condiciones de los usos.*

8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos:

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

8.3.2. Uso residencial:

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

2. Condiciones generales del uso residencial:

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

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

Su superficie no será inferior a 50 m². Cada vivienda tendrá acceso desde la calle o desde zona común. Las edificaciones bifamiliares tendrán una superficie mínima de 80,00 m² cada una unidad habitacional.

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

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

Condiciones de servicios e instalaciones:

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

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

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

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

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

8.3.3. Uso hotelero:

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

Se establecen las siguientes categorías:

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

11.3. Ordenanza de casco (Patones de Abajo)

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

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

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

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

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

11.3.4. Condiciones de uso:

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar o bifamiliar.

Usos compatibles:

- Uso hotelero.
- Uso terciario: permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a 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 categorías 1.^a y 2.^a con un límite máximo de 300 m² en planta baja o edificio exclusivo y de 150 m² en cualquier planta de categoría 1.^a.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.

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

Usos prohibidos:

- Resto de usos y grados.

11.3.5. Condiciones de parcela:

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

Segregaciones y agregaciones:

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

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

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

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

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

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

11.3.6. Condiciones de posición de la edificación:

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

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

Se permiten los siguientes retranqueos: ...

Lo que se hace público para general conocimiento.

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

(03/36.115/14)

