III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

6 PATONES

URBANISMO

Por la Comisión de Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 21 de octubre de 2014, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Patones, consistente en permitir edificaciones auxiliares en planta baja, superando el fondo edificable en Suelo Urbano del 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:

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.

Usos compatibles:

— Uso hotelero.
— Uso terciario: permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª con un límite máximo de 400 metros cuadrados de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo o 200 metros cuadrados 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 metros cuadrados en planta baja o edificio exclusivo y de 150 metros cuadrados en cualquier planta de categoría 1.ª.
— Uso de espacios libres y zonas verdes.
— Uso almacén o taller artesanal en edificaciones auxiliares.

BOCM-20141208-6

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

Se podrá situar edificaciones auxiliares adosadas en el fondo de parcela previo acuerdo entre colindantes y cumpliendo los puntos anteriores de habitabilidad del presente artículo.

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

Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas.

11.3.7. Condiciones de volumen:

— Ocupación. Edificabilidad:

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

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

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

— Fondo de la edificación:

1. El fondo de edificación será como máximo de 12 metros.
2. Excepcionalmente y en caso de que la edificación se pueda adosar a un lindero lateral podrán alcanzarse mayores fondos hasta alcanzar el de la edificación a que se adose, nunca superándolo y hasta un máximo de 18 metros.
3. Se podrá realizar edificaciones auxiliares en el fondo de parcela en planta baja respetando los porcentajes de ocupación y edificabilidad del punto anterior.

Siempre y cuando exista acuerdo entre "linderos".

— Altura de la edificación: la altura de la edificación se fija en una máxima de dos plantas y 6 metros a la vista inferior del alero de la cubierta.
Las edificaciones auxiliares serán de una única planta y su altura máxima a alero en todo su perímetro será de 3 y 4 metros a cumbrera.

— Paramentos verticales:

1. Materiales: los paramentos de fachada a vía pública, o visibles desde esta serán preferentes de mampostería de piedra del lugar. En su defecto se permite los revocos o los enfocados 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 metros, a excepción de las tapias que alberguen portalones donde se podrán alcanzar alturas mayores.
   Las fachadas de las edificaciones auxiliares deberán ser los mismos materiales que la edificación principal.
2. Colores.
3. Cuando no se utilice la piedra del lugar, se admitirán colores ocres, terrosos y rojizos, acordes con la edificación tradicional.
Se prohíbe expresamente el blanco y las texturas brillantes.

BOCM-20141208-6

— 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.

Lo que se hace público para general conocimiento.

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

(03/36.118/14)

BOCM-20141208-6