

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

7

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, relativa a las condiciones de aprovechamiento de las construcciones residenciales en Patones, 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:

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, esta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 1,50 metros, así como las edificaciones auxiliares.

Las edificaciones bajo rasante no computarán cumpliendo las especificaciones respectivas siempre y cuando la normativa sectorial lo permita.

2. Edificabilidad: la edificabilidad se identifica 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 metros cuadrados, sobre metros cuadrados de parcela edificable.

4. Espacio libre de parcela: es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de posición.

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 sótano: es aquella situada por debajo del nivel de suelo de planta baja.
- Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50 centímetros 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.

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.

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.
- Altura de la edificación: la altura de la edificación se fija en una máxima de dos plantas y 6,50 metros a la vista inferior del alero de la cubierta.

En caso de terrenos con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80 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 solanos ni semisótanos.

No se permiten movimientos de tierras no aterrazamientos que provoquen muros de contención de más de 1 metro de altura.

La altura de la edificación se medirá en el frente y fondo de la misma desde la acera y/a el terreno natural.

Quedan expresamente prohibidas las situaciones 1, 2, 3 y 4.
- Altura libre de pisos: la altura libre mínima de pisos será de dos metros y medio (2,5 metros) 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.
- Patios: los patios se atenderán a lo establecido con carácter general en esta Normativa para los patios de vivienda.

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

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

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

 - $ND1 = 3$ metros.
 - $ND2 = 5$ metros.

Excepcionalmente y solo 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:
 - $ND1 = 40$ por 100.
 - $ND2 = 30$ por 100.
- 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 6,30 metros a la parte inferior del alero de cubierta.

En caso de terreno con desnivel podrá llegarse a una altura de 6,80 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 metros.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Patones, a 24 de noviembre de 2014.—El alcalde-presidente, Eladio Hernanz Gil.
(03/36.120/14)

