



Dicho fichero recoge las siguientes zonas:

**S. URBANO NO CONSOLIDADO**

- A.A.1. AVENIDA DE ANDALUCIA
- A.A.2. REMATE CALLE SAN ISIDRO
- A.A.3. FRENTE NACIONAL IV
- A.A.4. GUARDIA CIVIL
- A.A.5. CERRO DEL CASTILLO ESTE

**S. URBANO NO CONSOLIDADO**

- A.A.6. CERRO DEL CASTILLO OESTE
- A.A.7. PRADO-ESTACION
- A.A.8. CAMINO DE LAS SALINAS
- A.A.9. PASEO DEL JUNCAREJO
- A.A.10. POZO SAN PEDRO

**Artículo. 8.3 Criterios de desarrollo.**

El suelo urbano de las diferentes áreas de ordenanza no incluido en Ámbitos de Actuación corresponde a los terrenos cuya ordenación pormenorizada se establece en el presente Plan General no requiriendo planeamiento de desarrollo.

No obstante, en dichas áreas, sin que se entienda modificación del planeamiento y, a través de los oportunos Estudios de Detalle, se podrán ajustar las determinaciones del Plan siempre que cumpla lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es:

- a. Podrá establecer espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b. En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial (altura, usos o merma de dotaciones y espacios libres o zonas verdes).
- c. En ningún caso podrán parcelar el suelo.

**Artículo. 8.4 Criterios de ejecución.**

La ejecución del suelo urbano del presente Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legalidad vigente y, en concreto, en el Capítulo III de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones sistemáticas previstas en el presente Plan son las que se han relacionado como PERI o como Unidades de Ejecución y con las condiciones y criterios establecidos en las fichas específicas. El resto del suelo, se entenderá de actuación asistemática.

**Artículo. 8.5 Derechos y deberes de los propietarios.**

Son los establecidos en la legalidad vigente, artículos 17 y 18 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística aplicable.

**Artículo. 8.6 Ordenanza 1: Casco histórico.**

**8.6.1. Ámbito de aplicación**

El ámbito de esta ordenanza corresponde a la Propuesta de declaración de Casco Histórico (Incoado Bien de Interés Cultural por R.21-04-1981), incrementado con la manzana comprendida entre la Calle de las Vacas y la Calle Alarcón. Los límites se encuentran definidos en los Planos de Ordenación.

Estas ordenanzas tendrán validez hasta la aprobación de un futuro "Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico", en el que se recogerán de forma pormenorizada



las actuaciones a efectuar dentro del recinto de la propuesta de Casco Histórico delimitado, y donde se propondrán medidas de Fomento a la Rehabilitación y Restauración.

### 8.6.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial con tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada y edificación alineada a viario.

Existen dos grados, en función de la máxima altura permitida, correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1: Ámbito general con altura predominante existente de 2 plantas.
- Grado 2: Frente de edificación a calles Estrella de Elola y General Dabán, con altura predominante de 3 plantas.

### 8.6.3. Inmuebles definidos en el catálogo

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el Catálogo en cuanto a los grados de protección.

### 8.6.4. Parcela mínima edificable

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Superficie	Fachada a espacio público	Diámetro interior inscrito
100 m <sup>2</sup>	6 m	6 m

### 8.6.5. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones se incluyen en el Plano de Alineaciones, siendo las correspondientes a este ámbito las existentes en el momento de aprobación del Plan. No se permiten retranqueos de fachada a las alineaciones exteriores, ni en planta baja ni en las siguientes, incluso para la formación de terrazas.

### 8.6.6. Fondo Edificable sobre rasante

Se establece un fondo edificable máximo sobre rasante de 12 m con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras: El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios
- En la ordenanza 1 grado 2: El fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 30 m en uso comercial.

En todos los casos se respetará el art.582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

### 8.6.7. Fondo Edificable bajo rasante

No se admite edificación en plantas bajo rasante, excepto en las siguientes condiciones:

- En solares con superficie superior a 150 m<sup>2</sup>.
- En solares con fachada a dos calles
- En proyectos de más de 4 viviendas.



En estos casos se admite una única planta bajo rasante con un fondo edificable máximo bajo rasante es de 14 m, si bien se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en 14 m de fondo.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán quedar ocultas tras portones en el plano de la fachada, respetando la tipología y materiales tradicionales.

#### Art. 8.6.7.1. Cuevas

En todos los casos, se respetarán las cuevas existentes. El proyecto incluirá un estudio planimétrico de las mismas, con el objeto de incluirlas en un catálogo de cuevas existentes, e irá acompañado de las medidas de rehabilitación y conservación de las mismas.

#### **8.6.8. Ocupación**

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido, medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

#### **8.6.9. Altura máxima y número de plantas**

La altura de cornisa será obligatoria para evitar medianerías al descubierto. La altura de cornisa máxima y mínima será, en función del grado de 2 plantas (baja+1) ó 7 (siete) metros con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. La altura se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios.
- En las parcelas con fachada a las calles Estrella Elola y General Dabán. La altura puede ampliarse en una planta (baja +2) ó 10 (diez) metros en la fachada a dichas calles. En solares en esquina, el fondo de la segunda planta será de 12 m medidos perpendicularmente en la fachada a las calles Estrella Elola y General Dabán.

Se prohíben las plantas de ático.

En todo caso, si existiera constituida en toda la manzana una línea uniforme de cornisa, la nueva edificación se adaptará a ella no siendo posible, en todo caso, superar el número de plantas permitido para esa zona.

#### **8.6.10. Superficie edificable**

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

#### **8.6.11. Espacios libre de parcela.**

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.



#### **8.6.12. Vuelos y miradores**

Sólo se admiten vuelos en calles de más de seis (6) metros, teniendo un vuelo máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

La separación de los balcones y vuelos a las medianerías será igual o superior a 0,80 metros.

No podrá haber ningún vuelo a altura menor de 3,5 m. El canto máximo para vuelos, balcones y aleros será de 0,15 metros.

#### **8.6.13. Inclinación máxima de cubierta**

La inclinación máxima será entre 15º y 25º grados sexagesimales, por lo que se prohíben expresamente las cubiertas planas, con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras: La altura se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios
- En la ordenanza 1 grado 2: La inclinación de la cubierta puede aumentarse hasta el 30 % en el frente a dichas calles.

#### **8.6.14. Edificación bajo cubierta**

Se permitirá la utilización del bajo cubierta como trasteros de las otras plantas de los edificios, o como parte incorporada a la planta inmediatamente inferior, mediante comunicación interna que reúna condición de escalera y normas de seguridad correspondientes. En ningún supuesto la edificación bajo cubierta podrá tener consideración como local de uso independiente del de dicha planta inferior.

#### **8.6.15. Vallas y tapias**

Se admiten las características de las existentes. En las nuevas, la altura máxima de las tapias interiores será de dos (2) metros. Las vallas a la vía pública tendrán una altura máxima de dos (2) metros y se ejecutarán con los mismos materiales que la fachada, ajustándose a las características descritas en el correspondiente artículo del capítulo "Condiciones Generales de la Edificación" del presente Plan.

#### **8.6.16. Condiciones estéticas y ambientales del Casco Histórico Delimitado**

Se tendrán en cuenta las determinaciones del catálogo de edificios de interés histórico artístico incluido en el P.G. y la identificación de ámbitos espaciales de interés ambiental.

Todos los elementos constructivos y decorativos de valor que existen en las zonas de interés ambiental, escudos, rejas, etc, tendrán un nivel de protección integral, aunque no estuvieran expresamente recogidos en el Catálogo.

El Ayuntamiento tendrá la facultad para denegar o condicionar las licencias de obra de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas. Estas condiciones se pueden referir al uso y dimensión del edificio, a la composición y materiales y a los detalles de forma, color y calidad.

Se podrán aceptar modificaciones en la aplicación de ordenanzas estéticas siempre y cuando el proyecto contenga una justificación de que la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano, con ello se quiere evitar una rigidez excesiva que imposibilite nuevas aportaciones arquitectónicas de calidad.

#### **Volúmenes.**

La composición volumétrica del edificio se adaptará a las características singulares del entorno y su modulación, integrándose en el conjunto.



#### **Cubiertas.**

El alero no podrá ser ejecutado como prolongación del último forjado, siendo su máximo canto de quince (15) centímetros.

No se permite el vertido de aguas pluviales a la vía pública, recomendándose el uso de canalón volado a la manera tradicional.

Las cubiertas serán de teja cerámica curva, haciendo hincapié en el uso de materiales con vejez, si proceden de la sustitución del edificio existente.

En el faldón de cubierta a fachada sólo se admiten huecos planos en el mismo plano que la cubierta.

#### **Fachadas**

Se adecuará la composición de la nueva fachada, armonizando líneas de referencia de la misma (cornisas, aleros, vuelos, ...) con las colindantes.

Se evitarán las plantas bajas diáfanas cuando sean comerciales, atendiendo a una adecuada proporción hueco/macizo.

En plantas superiores habrá predominio de macizo sobre vano y los huecos tenderán a la verticalidad.

Se tenderá al empleo de enfoscados y revocos en color blanco o en la gama de los ocres claros, y a la recuperación de técnicas de revoco tradicionales.

En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales no brillantes tales como revocos rugosos y aplacados de piedra.

Salvo en los frentes a las calles Estrella Elola y General Dabán, se prohíbe el uso del ladrillo visto, salvo posibles recercados de huecos de fachada utilizando ladrillo tipo rústico de poco grueso y color pálido. Los edificios que actualmente sean de ladrillo visto deberán tender hacia su renovación para adaptarse a las presentes condiciones estéticas.

Se prohíbe el uso en fachada de imitaciones de materiales, de aplacados de piedra artificial, mármoles, azulejos, gres y similares, salvo informe favorable de los técnicos previa presentación de muestras del material de fachada en el Ayuntamiento.

Las fachadas secundarias y medianeras, si son visibles desde espacios públicos o semipúblicos recibirán un tratamiento similar a las principales.

La carpintería exterior será de madera, metálica pintada o lacada, nunca en colores estridentes, ni de aluminios anodizados.

No se admite la utilización de bastidores metálicos con cristal o placas de otros materiales vítreos en balcones o antepechos.

#### **Otros elementos.**

Se prohíben todo tipo de marquesinas y toldos volados.

Los elementos complementarios tales como cajas de escalera, chimeneas, shunts, estarán en consonancia en cuanto a tratamiento con la generalidad del edificio.

No se permitirán carteles publicitarios que afecten a edificios catalogados, ni rótulos que perjudiquen ambientes de interés.

#### **8.6.17. Otras condiciones**

Para todo lo no incluido en esta ordenanza, y puesto que el ámbito de aplicación de la misma coincide con el del Casco Histórico delimitado el 12 de marzo de 1997 que cuenta con ficha correspondiente en el Catálogo incluido en el presente PGV, se estará a lo dispuesto en dicho Catálogo.

#### **8.6.18. Solicitud de licencias.**

Cuando la obra mayor afecte a elementos exteriores junto a la solicitud de licencia se presentarán fotografías del edificio y sus colindantes, y, si es obra nueva, renovación o prevé elevación de plantas, irá acompañada de los alzados de los edificios colindantes tratados con suficiente precisión, huecos niveles de plantas, relieves o resaltes y vuelos, cornisas e impostas, etc., a fin de valorar el impacto ambiental de la actuación.



### 8.6.19. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- **Residencial:** Categorías 1ª y 2ª

b) Usos compatibles:

- **Residencial:** Categoría 3ª
- **Terciario:**
  - Comercial Categoría 1ª y 2ª en Planta Baja
  - Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja.
  - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
  - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
  - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional:**
  - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
  - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
  - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m<sup>2</sup>; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
  - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
  - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
  - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres:** Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria.
- **Garaje: En planta sótano.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario:** Recreativo Categoría 10ª
- **Industrial:** Ordinaria Categoría 1ª en Planta Baja
- **Infraestructuras Básicas**
- **Dotacional:** Servicio Público apartado 3º en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental. Sólo se admite su uso en Planta Baja con aforo igual o inferior a 100 personas ó en edificio exclusivo para aforos superiores.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. El uso Infraestructuras Básicas estará sujeto a las condiciones particulares de su uso.

### 8.6.20. Cuadro resumen

ORDENANZA 1. CASCO HISTORICO						
Grado	Parcela mínima			Fondo	Altura máxima	Atico
	Superficie	Fachada	Ø min			
1º	100 m <sup>2</sup>	6 m	6 m	12 m	2 plantas (baja +1)	No
2º	100 m <sup>2</sup>	6 m	6 m	12 m(*)	3 plantas (baja +2)	No

(\*) Fondo de 30 m en Planta Baja.