



**AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA
PLAN GENERAL**

**DETERMINACIONES SOBRE
EL ÁMBITO DEL BIC
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA
VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA**

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020**



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Angeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

**AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA
MADRID**

**P L A N G E N E R A L
D E T E R M I N A C I O N E S S O B R E
E L Á M B I T O D E L B I C
C O N J U N T O H I S T Ó R I C O
D E L A V I L L A D E
B U I T R A G O D E L L O Z O Y A**

NORMATIVA URBANÍSTICA

NOVIEMBRE 2020

ÍNDICE

| | | |
|-------|---|----|
| 0. | PRESENTACIÓN | 1 |
| 1. | DETERMINACIONES GENERALES | 3 |
| 1.1 | OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS | 3 |
| 1.1.1 | OBJETO | 3 |
| 1.1.2 | ÁMBITO DE APLICACIÓN | 3 |
| 1.1.3 | CARÁCTER DE LA PRESENTE NORMATIVA. | 3 |
| 1.2 | AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA | 3 |
| 1.3 | CONTENIDO DOCUMENTAL | 3 |
| 1.4 | NORMAS DE INTERPRETACIÓN | 4 |
| 2. | RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO | 5 |
| 2.1 | RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO [PG] | 5 |
| 2.2 | INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES | 5 |
| 2.2.1 | EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA | 5 |
| 2.2.2 | EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS | 5 |
| 2.2.3 | EDIFICACIONES E INSTALACIONES QUE NO SE AJUSTAN A LA NORMATIVA. | 5 |
| 3. | DESARROLLO Y EJECUCIÓN | 9 |
| 3.1 | CONDICIONES GENERALES [PG] | 9 |
| 3.2 | ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA. | 9 |
| 3.3 | USOS PÚBLICOS. | 9 |
| 3.4 | ACTUACIONES SINGULARES. | 9 |
| 3.5 | LICENCIAS Y AUTORIZACIONES | 9 |
| 3.5.1 | ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA | 9 |
| 3.5.2 | LICENCIAS EN TRAMITACIÓN. | 10 |
| 3.5.3 | DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS SEGÚN EL TIPO DE OBRA. | 10 |
| 3.5.4 | DECLARACIÓN DE RUINA. | 13 |
| 3.5.5 | OBLIGACIONES DERIVADAS DE LICENCIAS PREVIAS A LA APROBACIÓN DEL PLAN. | 13 |
| 4. | NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS | 15 |
| 4.1 | DETERMINACIONES GENERALES | 15 |
| 4.2 | CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS DISTINTOS USOS. | 17 |
| 4.2.1 | CONDICIONES COMUNES. | 17 |
| 4.2.2 | USO RESIDENCIAL. | 17 |
| 5. | NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. | 19 |
| 5.1 | OBJETO Y CONTENIDO | 19 |
| 5.2 | CONDICIONES DE REPARCELACIÓN | 19 |
| 5.3 | DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES. | 19 |
| 5.3.1 | OBRAS DE NUEVA PLANTA. | 20 |
| 5.3.2 | ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. | 20 |
| 5.3.3 | ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. | 22 |
| 5.4 | CONDICIONES DE VOLUMEN. | 24 |
| 5.4.1 | FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. | 24 |
| 5.4.2 | NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. | 24 |
| 5.4.3 | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. | 24 |
| 5.4.4 | ALTURA LIBRE DE PLANTA. | 25 |
| 5.4.5 | CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. | 25 |
| 5.4.6 | CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA. | 25 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.4.7 | CUERPOS VOLADOS | 26 |
| 5.5 | CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. | 27 |
| 5.5.1 | NORMAS GENERALES. | 27 |
| 5.5.2 | COMPOSICIÓN DE FACHADA Y HUECOS. | 27 |
| 5.5.3 | MATERIALES DE FACHADA Y OTROS ELEMENTOS DE ACABADO | 29 |
| 5.5.4 | INSTALACIONES VISTAS. | 31 |
| 5.5.5 | COLORES PERMITIDOS PARA FACHADAS Y CARPINTERÍAS. | 31 |
| 5.5.6 | CUBIERTAS | 32 |
| 5.5.7 | ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN. | 32 |
| 5.5.8 | CERRAMIENTOS DE PARCELA. | 34 |
| 6. | NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA E IMAGEN URBANA..... | 37 |
| 6.1 | PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA E IMAGEN URBANA. | 37 |
| 6.1.1 | PROTECCIÓN DEL TRAZADO VIARIO. | 37 |
| 6.1.2 | PROTECCIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES | 37 |
| 6.1.3 | PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA | 37 |
| 6.2 | CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA: | 38 |
| 6.3 | TRATAMIENTO DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. | 38 |
| 6.3.2 | OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. | 39 |
| 6.3.3 | ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA | 39 |
| 6.3.4 | ANUNCIOS. | 40 |
| 6.3.5 | SEÑALIZACIÓN HISTÓRICO – ARTÍSTICA. | 40 |
| 6.3.6 | ARBOLADO Y JARDINERÍA | 41 |
| 6.3.7 | CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS. | 41 |
| 7. | NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO..... | 43 |
| 7.1 | ALCANCE Y CONTENIDO | 43 |
| 7.2 | TIPOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO – ARTÍSTICO. | 43 |
| 7.2.1 | BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN | 43 |
| 7.2.2 | BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN | 45 |
| 7.2.3 | BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN | 46 |
| 7.3 | CRITERIOS DE CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER. | 46 |
| 7.3.1 | CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS TIPOLOGICOS BÁSICOS. | 46 |
| 7.3.2 | ELEMENTOS SINGULARES. | 47 |
| 7.3.3 | ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO. | 47 |
| 7.4 | PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID | 48 |
| 7.4.1 | ELEMENTOS INCLUIDOS | 48 |
| 7.4.2 | CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES | 49 |
| 7.5 | PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS. | 49 |
| 7.5.1 | TIPO DE PROTECCIÓN INTEGRAL (I) | 49 |
| 7.5.2 | TIPO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (E) | 50 |
| 7.5.3 | TIPO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (A) | 51 |
| 7.5.4 | REGULACIÓN DE LOS ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. | 55 |
| 7.5.5 | RESUMEN DE LAS INTERVENCIONES POSIBLES SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE PROTECCIÓN. | 56 |
| 7.5.6 | ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS. | 58 |
| 7.6 | PROTECCIÓN DE PARCELAS. | 58 |
| 7.6.1 | NIVEL 1º. PROTECCIÓN GLOBAL (G). | 58 |
| 7.6.2 | NIVEL 2º. PROTECCIÓN PARCIAL (P1 A P10). | 58 |
| 7.7 | PROTECCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES. | 59 |
| 7.7.1 | CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN OBRAS EN EL VIARIO Y ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS. | 59 |
| 7.7.2 | CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS. | 60 |
| 7.7.3 | CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN CON FACHADA A ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS. | 60 |
| 7.8 | PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL ÁMBITO DECLARADO BIC. | 60 |

| | | |
|--------|--|----|
| 7.8.1 | ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 1º (ECH-1). | 60 |
| 7.8.2 | ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 2º (ECH-2). | 60 |
| 7.8.3 | ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 3º (ECH-3). | 60 |
| 7.9 | DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS. | 61 |
| 7.10 | CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA. | 61 |
| 7.11 | ESTADO RUINOSO DE LOS BIENES CATALOGADOS. | 61 |
| 7.12 | INFRACCIONES. | 62 |
| 7.13 | MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO. | 63 |
| 7.13.1 | AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO Y MODIFICACIÓN DEL NIVEL DE CATALOGACIÓN HACIA UNA MAYOR PROTECCIÓN. | 63 |
| 7.13.2 | EXCLUSIÓN DE UN BIEN CATALOGADO NO INCLUIDO EN EL INPHIS. | 63 |
| 7.13.3 | MODIFICACIÓN DEL NIVEL DE CATALOGACIÓN HACIA UNA MENOR PROTECCIÓN. | 63 |
| 7.14 | PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. | 64 |
| 8. | ZONAS DE ORDENANZA | 65 |
| 8.1 | DEFINICIÓN | 65 |
| 8.2 | CONDICIONES PARTICULARES DE USO | 65 |
| 8.2.1 | ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS | 65 |
| 8.2.2 | SITUACIÓN DE LOS USOS | 66 |
| 8.2.3 | DESTINO DE LOS USOS | 66 |
| 8.3 | ORDENANZA MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS. | 67 |
| 8.3.1 | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. | 67 |
| 8.3.2 | TIPOLOGÍAS. | 67 |
| 8.3.3 | PARÁMETROS URBANÍSTICOS. | 67 |
| 8.3.4 | USOS | 67 |
| 8.3.5 | OBRAS PERMITIDAS | 68 |
| 8.3.6 | CONDICIONES ESTÉTICAS. | 68 |
| 8.4 | ORDENANZA R1: RESIDENCIAL CONJUNTO HISTÓRICO. | 69 |
| 8.4.1 | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. | 69 |
| 8.4.2 | PARÁMETROS URBANÍSTICOS. | 69 |
| 8.4.3 | USOS | 70 |
| 8.4.4 | OBRAS PERMITIDAS | 74 |
| 8.4.5 | OTRAS CONDICIONES. | 74 |
| 8.4.6 | CONDICIONES ESTÉTICAS | 74 |
| 8.5 | DC: DOTACIONAL COMPACTO. | 75 |
| 8.5.1 | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. | 75 |
| 8.5.2 | TIPOLOGÍA. | 75 |
| 8.5.3 | PARÁMETROS URBANÍSTICOS. | 75 |
| 8.5.4 | USOS. | 76 |
| 8.5.5 | OTRAS CONDICIONES. | 77 |
| 8.5.6 | CONDICIONES ESTÉTICAS | 78 |
| 8.6 | EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. | 79 |
| 8.6.1 | DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. | 79 |
| 8.6.2 | TIPOLOGÍA. | 79 |
| 8.6.3 | PARÁMETROS URBANÍSTICOS. | 79 |
| 8.6.4 | USOS. | 79 |
| 8.6.5 | CONDICIONES ESTÉTICAS. | 81 |
| 9. | CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN | 83 |
| 9.1 | ÁMBITOS DE REPARCELACIÓN | 83 |
| 9.1.1 | RP.1: CALLE ALMENDRO 1 | 83 |
| 9.1.2 | RP.2: CALLE ALMENDRO 2 | 83 |

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA referida al **Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya**, declarado BIC, formulado por el Ayuntamiento en el contexto de la redacción del Plan General del municipio, y encargado al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El casco antiguo de la Villa de Buitrago fue declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, por el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994).

El documento corresponde al tipificado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y el artículo 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecto.

Reno arqueología: Juan José Cano Martín y María José Mendoza Traba



Madrid, noviembre de 2020.

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

1.1.1 OBJETO

El presente Documento se redacta en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya, teniendo como objeto al Ordenación específica con nivel equivalente a Plan Especial de Protección del Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago, declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994).

1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Ámbito de aplicación de las determinaciones del presente Documento es el Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago declarado BIC y su Entorno de Protección.

1.1.3 CARÁCTER DE LA PRESENTE NORMATIVA.

La presente Normativa tienen carácter complementario de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana en lo relativo a las **Determinaciones de Ordenación Pormenorizada en el Ámbito del Conjunto Histórico y su Entorno de Protección**, siendo de aplicación la Normativa del PGOU para todo lo no regulado en el presente documento.

1.2 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Son de aplicación, entre otros, los siguientes Decretos y Leyes, tanto estatales como autonómicos:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994), declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el casco antiguo de la Villa de Buitrago.
- Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

1.3 CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Documento, incluido en el PGOU de Buitrago del Lozoya, con determinaciones equivalentes a las requeridas para un Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural, conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, está formado por la siguiente Documentación:

1. **Documentación Informativa:** Donde se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del ámbito. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones y la adopción de medidas. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:
 - a. Memoria Informativa.
 - b. Planos de Información.
2. **Documentación Normativa.**
 - a. **Memoria de Ordenación**, en la que se justificará, describirá y cuantificará la ordenación. Incluye el **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:
 - i. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - ii. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
 - b. **Estudio de Viabilidad.** Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad de las intervenciones en el ámbito, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas.
 - c. **Normativa Urbanística:** Recogerá las determinaciones escritas del Plan para el ámbito con carácter normativo.
 - d. **Normativa sobre Patrimonio Cultural: Tratamiento del BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago y su Entorno.** Conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Plan General recoge las determinaciones referidas a este ámbito conforme al epígrafe 3 del mencionado artículo.
 - e. **Catálogo:** Recogerá las determinaciones escritas y gráficas sobre catalogación de los elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
 - f. **Planos.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:
 - i. Planos de Ordenación y Protección.
 - ii. Planos de Infraestructuras.
3. **Anexo sectorial.** AS-8. Estudio arqueológico, que incluye su propia Normativa.

El PGOU aborda el tratamiento de los aspectos que no están expresamente incluidos en el artículo 26 de la Ley 3/2013 también para el ámbito del Conjunto Histórico.

1.4 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente documento corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos correspondientes.

Se remite este aspecto a la Normativa del PGOU.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO [PG]

El Régimen del Suelo es una Determinación de Ordenación Estructural, remitiéndose a lo establecido en la Normativa del Plan General del que forma parte el presente Documento.

2.2 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Se señalan las siguientes condiciones específicas para el Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago, adicionales a lo establecido en la Normativa del PGOU.

2.2.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en el presente Plan General para los suelos que ocupan.

En estos supuestos será posible cualquier actuación entre las permitidas para su situación, debiendo solicitarse licencia de obras, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas.

2.2.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.2.3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES QUE NO SE AJUSTAN A LA NORMATIVA.

Las edificaciones o instalaciones existentes incluidas en el ámbito del BIC que no se ajusten a las determinaciones del presente documento de planeamiento quedan definidas como como fuera de ordenación, según se señalen como tales en los planos de ordenación y las correspondientes fichas, quedando regulada por lo establecido para estas circunstancias en artículo 64 de la Ley 9/2001 y en la presente Normativa.

El régimen previsto en el presente artículo para los edificios fuera de ordenación es aplicable, exclusivamente, a los edificios existentes, esto es, a los construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores. Por consiguiente, dicho régimen no es de aplicación a situaciones resultantes de infracciones urbanísticas, prescritas o no.

2.2.3.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

Se considerarán edificaciones o instalaciones fuera de ordenación, aquellas que no se ajusten a alguna de las condiciones normativas o de ordenación que les fueran de aplicación. De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 64 de la Ley 9/2001, y a efectos de las obras permitidas en los mismos, se consideran las siguientes categorías.

1. **Fuera de ordenación total:** se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelos destinados a cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales,

generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar. En estos casos, no se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado, pudiendo concederse únicamente obras de mantenimiento, relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. **Fuera de ordenación parcial:** se incluyen aquí las instalaciones, construcciones o instalaciones no comprendidas en la categoría anterior. En ellas, además de las obras de mantenimiento, se permiten las de consolidación y reestructuración, debiendo en cualquiera de los casos existir una renuncia de los propietarios al aumento del valor de expropiación derivado de las mismas, si es que ésta fuera prevista. En todo caso, en esta categoría se permitirán todas aquellas obras tendentes a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

2.2.3.2 RÉGIMEN DE OBRAS Y DE USOS EN LOS EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3 de la Normativa del PGOU, se considerarán edificaciones o instalaciones fuera de ordenación, aquellas que no se ajusten a alguna de las condiciones normativas o de ordenación del Plan General, que les fueran de aplicación. De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 64 de la Ley 9/2001, y a efectos de las obras permitidas en los mismos, se consideran las siguientes categorías.

A. FUERA DE ORDENACIÓN TOTAL.

Se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones incompatibles con la ordenación estructural del PGOU, entre las que destacan las que ocupen suelos destinados a cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales, generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar.

El régimen de obras en estos edificios es:

1. No se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado salvo en los tipos de obras permitidos en los puntos siguientes, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
2. Se permitirán en todo caso las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
3. Se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, a saber:
 - a. La seguridad de las personas y bienes.
 - b. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
 - c. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
 - d. La integridad del dominio público.
4. Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

B. FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL.

Se incluyen aquí las construcciones o instalaciones no comprendidas en la categoría anterior.

El régimen de obras en estos edificios es:

1. No se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado salvo en los tipos de obras permitidos en los puntos siguientes, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
2. Se permitirán en todo caso las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
3. Se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, a saber:
 - a. La seguridad de las personas y bienes.
 - b. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
 - c. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
 - d. La integridad del dominio público.
4. Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
5. Obras de consolidación.
6. Obras de reestructuración que afecten a menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
7. Para la obtención de licencia y ejecución de cualquier actuación general, salvo las de reestructuración que afecten a menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio, será necesaria la eliminación de los elementos que no se ajusten a la ordenanza de aplicación, debiéndose presentar un Proyecto que recoja estos aspectos.

3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

3.1 CONDICIONES GENERALES [PG]

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación del Conjunto Histórico.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate. Así, en el Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago bastará la aprobación definitiva del Plan General, que incluye el presente documento de Ordenación, ya que establece la ordenación pormenorizada de todo el Ámbito.

3.2 ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA.

En el ámbito del Conjunto Histórico se podrán delimitar Áreas de Regeneración urbana como espacios prioritarios a los que dirigir el esfuerzo inversor de las administraciones implicadas en la defensa del patrimonio.

3.3 USOS PÚBLICOS.

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, de Patrimonio Histórico Español, el presente documento especifica la prioridad para la instalación de usos públicos en edificios de especial interés, señalando estos usos en el plano de ordenación correspondiente.

3.4 ACTUACIONES SINGULARES.

Se prevén determinadas actuaciones singulares señaladas en los Planos de Ordenación. Dichas actuaciones se clasifican en:

- 1) Actuaciones de urbanización:
 - a) Pavimentación;
 - b) Sustitución y mejora de infraestructuras;
 - c) Alumbrado público;
 - d) Alumbrado monumental;
- 2) Otras Actuaciones generales:
 - a) Señalización y Mejora de la información sobre elementos singulares.

3.5 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

3.5.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

La tramitación y competencia para el otorgamiento de licencias en el ámbito del Conjunto Histórico queda regulada por el artículo 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, a saber:

“... ”

2. Desde la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos señalados en el apartado anterior, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a Monumentos, Jardines Históricos, Bienes de Interés Etnográfico e Industrial y Bienes de Interés Patrimonial así como sus respectivos entornos, debiendo dar cuenta de las licencias concedidas a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en un plazo máximo de diez días hábiles. En caso de que sea necesario realizar actuaciones arqueológicas la competencia para autorizarlas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.”

3.5.2 LICENCIAS EN TRAMITACIÓN.

Los proyectos que a la fecha de Aprobación Inicial del presente Plan tuvieran Informe Favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico de Madrid y que pudieran presentar algún aspecto disconforme con las determinaciones del presente documento se considerarán en todo caso conformes al planeamiento, sin ser de aplicación la consideración de fuera de ordenación.

Los actos de ejecución derivados de las autorizaciones concedidas al amparo del presente Plan deberán iniciarse en el plazo máximo de un año desde la concesión de la correspondiente autorización. Transcurrido este plazo sin que se hayan iniciado los trabajos o instado del Ayuntamiento la licencia correspondiente, deberá solicitarse nueva autorización.

Lo previsto en este apartado no será de aplicación a las autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas, que se regirán por sus disposiciones específicas.

3.5.3 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS SEGÚN EL TIPO DE OBRA.

Los requisitos y documentación necesarios para la tramitación de licencias en el ámbito del Conjunto Histórico quedan regulados por el capítulo 3.4 de la Normativa del Plan General, incluyéndose además documentación exhaustiva sobre los materiales a utilizar, tanto los que se conservan o recuperan de la edificación existente como los de nueva aportación.

La documentación informativa mínima necesaria para la solicitud de licencia de Obras de Reforma o de Obras de Nueva Planta sobre parcelas dentro del ámbito del Casco Histórico deberá incluir, además de la preceptiva documentación de los proyectos, un Estudio Analítico con la documentación complementaria que se describe a continuación.

3.5.3.1 DOCUMENTACIÓN PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se incluirá un Estudio Analítico con los siguientes contenidos:

1. Estudio urbanístico e histórico de la situación y entorno del edificio.
2. Información sobre la integración del edificio o construcción proyectados en su entorno:
 - a. En el caso de la preexistencia de un edificio anterior a 1950 en el solar, se aportará documentación fotográfica del mismo, tanto del exterior como del interior, además de planimetría suficiente para la valoración de la eliminación del mismo.
 - b. Alzados y fotografías de los frentes de fachada de la manzana en que se localice la intervención y de los edificios singulares integrados en ellos que configuran los citados espacios.
 - c. Relación con espacios públicos y otros edificios situados en ellos.
 - d. Plano de planta de los espacios y las parcelas afectados.
 - e. Secciones significativas de los espacios.

3.5.3.2 DOCUMENTACIÓN PARA OBRAS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Para intervenciones en la edificación existente se deben distinguir dos casos:

- Edificación catalogada o tradicional, aunque no esté catalogada;
- Edificación no tradicional.

Para la Edificación No Tradicional la documentación se asimila a la requerida para edificios de nueva planta, con documentación fotográfica adicional sobre los elementos que se modifiquen.

Para los edificios tradicionales o elementos catalogados se requerirá la siguiente información para poder valorar el proyecto presentado. En cualquier caso, el contenido concreto de dicha documentación se adecuará, en su contenido, extensión y profundidad, a la magnitud de la intervención que se pretende realizar en relación al Nivel de Protección del conjunto en que se desarrolla:

C. RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN.

1. Descripción documental del elemento, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
2. Descripción fotográfica del elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, tanto exteriores como interiores, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
3. Levantamiento de planos del estado actual, especialmente detallado en la envolvente exterior y de los espacios comunes y/o semipúblicos.
4. Para los edificios con Régimen Específico de Protección o Régimen General y nivel de Protección Integral o Estructural se deberán aportar plantas de estado actual completas con el detalle suficiente para valorar todos los elementos que pudieran ser de interés.
5. Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
6. Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
7. Detalles de las partes que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles del estado original y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente y la proyectada.
8. Información sobre la integración del edificio o construcción proyectados en su entorno:
 - a. Alzados y fotografías de los frentes de fachada de edificación y de los edificios colindantes.
 - b. Plano de planta de los espacios y las parcelas afectados.
9. Secciones significativas de los espacios.
10. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre ellos.

D. AMPLIACIÓN.

Además de lo señalado para las obras de restauración, rehabilitación y reestructuración, se requiere la siguiente documentación:

1. Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
2. La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.

E. DEMOLICIÓN.

Las actuaciones de demolición sobre edificios catalogados precisarán la documentación requerida para los tipos de obras en que se insertan, así como justificación de la necesidad de la demolición,

ya sea total y parcial, así como demostración fehaciente de la imposibilidad de recuperar los elementos que se pretende demoler.

1. Demolición parcial: la documentación correspondiente a las obras de restauración, reestructuración o acondicionamiento, según la importancia de la intervención y, en todo caso, en edificios con protección estructural o integral se exigirá levantamiento de la edificación en la que se interviene, que comprenderá al menos:
 - a. Especial detalle en la fachada existente en lo relativo a altura de cornisa y cumbreira, y de la composición de huecos, así como de materiales.
 - b. Plantas existentes completas, con especial detalle de los elementos expresamente protegidos.
2. Demolición total: Además de la documentación exigida para la demolición parcial, relativa a la totalidad del edificio, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación complementaria siguiente:
 - a. Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, que deberá ajustarse a la normativa aplicable según el caso.
 - b. Estudio Análítico con los contenidos requeridos para obra nueva.

F. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

La que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales, si fuera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas. Se incluirá un reportaje fotográfico completo.

G. EN OBRAS DE CONSOLIDACIÓN.

Se requerirá la siguiente documentación:

1. Si incluyera la utilización de materiales distintos de los originales, la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, en lo relativo al funcionamiento estructural, composición, estética, etc.
2. Reportaje fotográfico completo.
3. Levantamiento de planos del estado actual, especialmente detallado si se afecta a la envolvente exterior o los espacios comunes y/o semipúblicos.
4. Descripción constructiva y análisis del estado de conservación de los elementos sobre los que se interviene.

H. ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

La documentación a aportar será la solicitada en obras de Restauración relativa a la intervención concreta de la obra de adecuación o acondicionamiento, más la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativos no quedan afectados por dichos cambios.

3.5.3.3 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SOBRE ELEMENTOS OCULTOS.

Será obligatorio comunicar al Ayuntamiento reseña de cualesquiera elementos cuyo conocimiento surja en el curso de la obra que se realice, y que hubieran debido ser añadidos a la documentación preceptiva anterior caso de haberse conocido al redactar el proyecto.

Esta determinación se refiere especialmente a elementos constructivos de interés que estuvieran ocultos a la redacción del proyecto, como soportales, escaleras o lucernarios, o elementos propios del cerramiento, mobiliario u ornamentación de las parcelas, tales como portones, verjas, fuentes, etc.

La obligación de aportar esta documentación complementaria es independiente de las condiciones de protección específicas de las parcelas o edificios.

3.5.4 DECLARACIÓN DE RUINA.

El trámite de declaración de ruina deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, a saber:

“Artículo 25 Declaración de ruina. Demoliciones

1. Todo expediente de declaración de ruina que afecte a un Bien de Interés Cultural declarado en la categoría de Monumento se someterá a informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que se pronunciará, con carácter vinculante, sobre las medidas a adoptar y, en su caso, sobre las obras necesarias para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad del inmueble. En caso de que la declaración de ruina adquiriese firmeza solo podrá procederse a la demolición previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, una vez emitido informe por el Consejo Regional de Patrimonio Histórico.

2. Cuando se trate de inmuebles que, sin estar individualmente declarados Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, formen parte de un Conjunto Histórico, su demolición total o parcial sólo podrá autorizarse por la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, una vez sea firme la declaración de la ruina física por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26.

3. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta ley, además de la sanción que como infracción muy grave establece el artículo 42, conllevará la obligación de restauración del bien, a cargo del propietario o titular de otros derechos reales sobre el mismo.

4. El Ayuntamiento que incoase expediente de ruina física inminente por peligro para la seguridad pública habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar daños, garantizando el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias. Esta circunstancia habrá de comunicarse en el plazo máximo de diez días a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores.”

3.5.5 OBLIGACIONES DERIVADAS DE LICENCIAS PREVIAS A LA APROBACIÓN DEL PLAN.

Para las obras realizadas conforme a las licencias concedidas previamente a la aprobación del Plan, se considera que siguen vigentes las condiciones impuestas en las mismas, debiendo exigirse su cumplimiento en futuras actuaciones sobre los inmuebles, ya sean parciales o totales, incluidas las obras de demolición y sustitución.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1 DETERMINACIONES GENERALES

Las siguientes determinaciones sobre los usos se remiten a la Normativa del PGOU, complementándose ésta únicamente en lo señalado en los siguientes apartados:

TIPOS Y CLASES DE USOS:

Usos Globales

1. Residencial de Casco
2. Residencial Mixto
3. Residencial Unifamiliar
4. Industrial
5. Dotacional Extensivo

Usos Pormenorizados

1. Uso Residencial.
 - a. Residencial Unifamiliar /Bifamiliar.
 - b. Residencial Multifamiliar.
 - c. Residencial Comunitario.
2. Uso Industrial.
 - a. Almacenaje y distribución.
 - b. Industrial productivo.
 - c. Agroindustrial.
3. Uso Terciario.
 - a. Comercial.
 - b. Oficinas.
 - c. Hotelero – turístico.
 - d. Recreativo.
4. Uso Dotacional, que incluye:
 - a. Uso de Comunicaciones.
 - b. Uso de Zonas Verdes.
 - c. Uso de Equipamientos.
 - Uso de Equipamientos comunitarios.
 - Uso Educativo.
 - Uso Deportivo.
 - Uso Administrativo – Institucional.
 - Uso Sanitario
 - Uso Asistencial.

- Uso Cultural.
 - Uso de Infraestructuras.
 - Uso de Servicios Urbanos.
5. Usos Primarios, que incluyen:
 - a. Uso Agrícola.
 - b. Uso Ganadero.
 - c. Uso de Explotación Forestal.
 - d. Uso de Extracción de recursos naturales.
 6. Otras Actividades.

ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS

1. **Uso Principal:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir un mínimo del 60% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.
2. **Uso Compatible:**
 - a. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que excepcionalmente podrá sustituir al uso principal con las limitaciones que, en su caso, establezca la propia ordenanza.
 - b. **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio. En ausencia de una indicación expresa este porcentaje máximo será el 40%.
 - c. **Uso Alternativo y/o Complementario:** Puede implantarse indistintamente como uso alternativo o complementario.
3. **Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
4. **Regulado por normativa sectorial.**

SITUACIÓN DE LOS USOS

A los efectos de regular la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

En edificio:

1. Edificio exclusivo.
2. Planta sótano y/o semisótano.
3. Planta Baja.
4. Planta primera
5. Plantas por encima de la primera.
6. Cubierta de la edificación.

En espacio libre de parcela.

- A. Espacio libre en manzana completa.
- B. Espacio libre de parcela.
- C. Sótano debajo de espacio libre de parcela.

DESTINO DE LOS USOS

- Público (P).
- Privado (V).
- Todos (T).

4.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS DISTINTOS USOS.

4.2.1 CONDICIONES COMUNES.

Se completan las determinaciones del Título 4 de la Normativa del Plan General en lo relativo a los siguientes aspectos:

1. Se elimina la condición de altura libre mínima para todos los usos en edificios existentes anteriores a 1950, siempre que sea posible la implantación del uso, debiendo demostrarse en la documentación para el inicio de la actividad.
2. Para los edificios existentes anteriores a 1950 se modifican las condiciones del **Uso Residencial** referentes a:
 - a. Exteriorización,
 - b. Accesos, iluminación natural y ventilación,
 - c. Usos permitidos en las edificaciones interiores a la parcela,
 - d. Condiciones para los proyectos de rehabilitación

4.2.2 USO RESIDENCIAL.

4.2.2.1 CONDICIÓN DE EXTERIORIZACIÓN.

El artículo queda redactado como sigue, sustituyendo en sus determinaciones al definido en el Plan General para el ámbito del Conjunto Histórico.

Para los edificios existentes anteriores a 1950, se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de dos metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

- A. Calle o plaza.
- B. Espacio libre unido a calle o plaza.
- C. Espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.
- D. Espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por la Normativa en el muro opuesto o la coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda, en el eje de los huecos, perpendicular a su paramento y hasta el muro opuesto.

En cualquier caso, se deberán garantizar fehacientemente las condiciones mínimas de habitabilidad y de accesibilidad en situaciones de emergencia.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso desde la calle, directo o a través de portal común, portón de carruajes o cualquier otro elemento situado en la propia parcela.

También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios o cocina) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente. **Al menos una de ellas tiene que estar en posición "A" o "B" del presente artículo.**

4.2.2.2 OTRAS CONDICIONES.

Se permiten piezas con uso residencial en edificaciones interiores a la parcela siempre que el conjunto de los volúmenes que formen la vivienda cumpla las condiciones de exteriorización.

4.2.2.3 CONDICIONES ESPECIALES PARA LA VIVIENDA EN LOS PROYECTOS DE REHABILITACIÓN.

En los Proyectos de Rehabilitación de edificios existentes anteriores a 1950, en que se respete la estructura y la tipología generales del edificio, no son de aplicación las condiciones de habitabilidad impuestas con carácter general al uso de vivienda. No obstante, cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

1. La superficie útil o habitable no será inferior en ningún caso a 35 m², no pudiendo computar como superficie útil aquella en que la altura sea inferior a 2,20 m.
2. La vivienda contará al menos con:
 - a. Estancia de uso común con una superficie útil mínima de 15 m², que podrá reducirse a 10 m², cuando vaya acompañada de algún dormitorio independiente o en forma de alcoba conectada de superficie útil no inferior a 10 m².
 - b. Cocina de 5 m², la cual podrá incorporarse a la estancia de uso común, en cuyo caso la superficie mínima del conjunto será de 19 m², con equipamiento mínimo de cocina y fregadero.
 - c. Un cuarto de aseo dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha.
3. En caso de incorporación de la cocina a la estancia la vivienda contará al menos con un dormitorio de 10 m² que podrá ser en forma de alcoba, en cuyo caso conectará a la estancia principal por medio de una puerta doble de dimensión no inferior a 2 m de altura y 1,40 m de ancho y con ventilación en chimenea.
4. Las piezas habitables contarán con huecos de ventilación y en su caso de iluminación natural en las condiciones establecidas con carácter general en la Normativa del PGOU y del presente documento.
5. El acceso a la estancia de uso común desde el vestíbulo de escalera podrá ser directo a la estancia o a través de un vestíbulo o pasillo, pero nunca a través de otras habitaciones como dormitorios o cocinas. Las habitaciones de uso privado o de servicio no servirán de paso obligado a otra pieza de la vivienda, salvo en el supuesto de baño vinculado a un dormitorio.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1 OBJETO Y CONTENIDO

En este capítulo se definen las condiciones que se deben cumplir para la edificación **en el Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya**.

Así, en lo no regulado en la presente Normativa se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General o aquel que lo sustituya.

El presente documento completa las definiciones del PGOU y establece mayores precisiones o restricciones relativas a:

1. Condiciones de reparcelación.
2. Tipos de obras.
3. Plantas de la edificación.
4. Cubierta de la edificación.
5. Elementos adosados a la edificación.
6. Cuerpos volados.
7. Fachadas y cerramientos de parcela.
8. Huecos de la edificación.
9. Plantas bajas y locales comerciales.
10. Condiciones higiénicas y de habitabilidad especiales para viviendas en proyectos de rehabilitación.

Además de lo relativo a los elementos incluidos en el Catálogo de Protección del presente Documento.

5.2 CONDICIONES DE REPARCELACIÓN

Las definiciones y condiciones generales referentes a las parcelas quedan reguladas por lo establecido en el Plan General, con las siguientes condiciones adicionales referentes a reparcelaciones, agregaciones y segregaciones de parcelas. Únicamente se permiten las reparcelaciones en:

1. Los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación CH.O-3 y con las condiciones recogidas en las Fichas de Ordenanza.
2. Se permita en la Ficha de Catálogo.

5.3 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES.

Las diferentes categorías de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en el presente Documento requieren la consideración de distintas políticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y habitabilidad.

En este sentido, en el presente apartado se definen los tipos de obras o intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de regular, junto con lo establecido en el Título **¡Error! No se**

encuentra el origen de la referencia. de la presente Normativa, la gradación de protecciones en función de los tipos de obras permitidas dentro de cada protección.

5.3.1 OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realizan sobre los solares vacantes en el ámbito del CH o después de la demolición, en los casos en que se permita, de edificios existentes.

Las construcciones de nueva planta se realizarán basándose en un lenguaje arquitectónico contemporáneo apoyado en el entendimiento del lugar y de la historia del casco de Buitrago.

Se emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes, prohibiéndose las adiciones miméticas que no correspondan con el sistema constructivo empleado, así como las actuaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.

Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas de la edificación del presente Documento.

5.3.2 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.3.2.1 RESTAURACIÓN O RECUPERACIÓN.

Se entienden por obras de restauración las encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de mantenimiento y consolidación, así como otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento, tales como derribos parciales para la eliminación de las partes que supongan una degradación y obstáculo para su comprensión histórica.

En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, se podrá optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.

En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.

Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
2. La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
3. Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
4. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

5.3.2.2 REHABILITACIÓN.

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
 - a. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.

- b. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.
4. Es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

5.3.2.3 REESTRUCTURACIÓN.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.

Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de los existentes y sus elementos de cierre.

Se considerarán obras de **reestructuración parcial** las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como **reestructuración total**.

Se considerarán obras de **reestructuración total** las que supongan, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.

En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras irán acompañadas así mismo de la documentación exigida para las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento.

5.3.2.4 AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

5.3.2.5 DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos. Dentro de las obras de demolición, se pueden distinguir los siguientes tipos:

1. Demolición parcial:

- A. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.

- B. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
- C. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
- D. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.

2. Demolición total:

- A. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
- B. Demolición total de edificio sin protección.

Cuando no se permita la “demolición total” de un inmueble, no se podrán realizar conjunta o sucesivamente “demoliciones parciales” que supongan, de hecho, una “demolición total”.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán a los dos supuestos siguientes:

1. La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
2. Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de Patrimonio Histórico, ambas de la Comunidad de Madrid.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

Para conceder cualquier licencia de obra de demolición de un edificio protegido o que, aunque no tenga protección, sea considerado como tradicional, el Ayuntamiento podrá establecer el depósito de una fianza a determinar según el caso. Se deberá presentar simultáneamente, además de documentación fotográfica y planimétrica del elemento a demoler, Proyecto Básico de la nueva construcción con compromiso de reposición de los elementos afectados por protección o que presente las mismas características del edificio tradicional.

5.3.2.6 RECONSTRUCCIÓN.

Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.

Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

5.3.3 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.3.3.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior

y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas, pudiéndose resumir en el siguiente listado:

1. Reparación o reposición de revestimientos de cubiertas con mismo material.
2. Reparación o reposición en cubiertas de material de impermeabilización, aislamientos y del soporte de los mismos sin finalidad estructural.
3. Limpieza y reparación de conductos de evacuación de humos, gases y ventilación, limahoyas, canalones y bajantes.
4. Reparación de cornisas y voladizos con sustituciones puntuales de elementos.
5. Reparación de enfoscados, revocos y pinturas originales en paramentos exteriores o renovación de los mismos.
6. Reparación, reposición o sustitución de carpinterías exteriores por elementos similares.
7. Reparación, reposición o sustitución de revocos, pinturas, alicatados, solados y falsos techos en paramentos interiores.
8. Reparación, reposición o sustitución de carpinterías interiores.
9. Reparación, reposición o sustitución de instalaciones interiores.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán alterar los acabados exteriores del edificio que lo caracterizan.
2. Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
3. Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

5.3.3.2 CONSOLIDACIÓN.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones que incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

5.3.3.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

1. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
2. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.
3. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
4. Interior de Pisos y Locales
 - a. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural
 - b. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
 - c. Cambio de instalaciones interiores.

5.4 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.4.1 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas establezcan su ritmo edificatorio, altura, apariencia y volumen en consonancia con las edificaciones tradicionales del ámbito.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.4.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

El número permitido de plantas de la edificación es el establecido en los planos de ordenación.

5.4.3 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante.

La regulación de la misma viene determinada en los planos de ordenación de la serie CH.O-5, que establecen las condiciones vinculantes de alturas máximas sobre los alzados de los distintos tramos de calle conforme a las referencias de los edificios existentes o de los que se tiene documentación.

Se pueden dar las siguientes situaciones:

- A. Mantenimiento de la altura de la edificación.
- B. Incremento de altura respecto a la referencia de edificación existente o previa.
- C. Disminución de la altura respecto a la referencia de edificación existente.
- D. Establecimiento de una altura máxima sobre solares vacantes, que puede coincidir con el edificio que ocupaba previamente dicho solar o tomar como referencia alguno de los colindantes, implicando aumento o disminución de altura.

En la referencia de altura de cornisa se señala de forma puntual la posibilidad de variación de un metro hacia arriba o hacia abajo para mejorar las condiciones de la edificación.

5.4.4 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

Se regula en general por la Normativa del Plan General con las precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza y de las consideraciones del artículo 4.2.1 del presente documento.

5.4.5 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas se regularán según la Normativa del PGOU con las siguientes limitaciones adicionales:

1. En el ámbito regulado por la presente normativa la cubierta inclinada es la característica, permitiéndose únicamente la cubierta plana en las siguientes condiciones:
 - a. La altura del elemento será inferior en una o más plantas a la permitida para el frente a la calle.
 - b. La cubierta no podrá ser visible desde espacio público o entorno de protección.
 - c. Será utilizada como terraza practicable de otros cuerpos edificados de mayor altura.
 - d. Su acabado será de baldosa cerámica natural, piedra y/o elementos vegetales.
2. Para la cubierta inclinada las condiciones serán las siguientes:
 - a. El material de acabado de las cubiertas inclinadas será la teja cerámica curva o mixta, debiendo aprovecharse en lo posible teja vieja de la zona para las cobijas, pudiendo ser las canales de teja nueva.
 - b. Huecos en cubierta: Únicamente se permiten ventanas enrasadas en la misma, tipo "Velux", situadas en los faldones que no sean visibles desde espacio público.
 - c. No se permite la terraza en el faldón de cubierta al exterior.

5.4.6 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Los elementos situados encima de la cubierta quedarán regulados por la Normativa del PGOU, con las siguientes limitaciones adicionales:

- Los elementos situados por encima de la cubierta no podrán ser vistos desde el espacio público ni desde las zonas de protección de vistas, a excepción de las chimeneas, cuyo diseño y materiales deberán hacer que se integre en el conjunto del edificio y en la escena urbana.
- Chimeneas: su lado más largo en planta será como máximo de cien (100) centímetros. Podrán ser visibles desde viario.
- Se prohíbe expresamente la instalación por encima del plano de cubierta de depósitos de agua.
- En cumplimiento de la normativa vigente, se permiten los elementos de generación de energía solar, si bien se deberá asegurar su correcta integración en el edificio, no pudiendo ser visibles desde espacio público o entorno de protección.
- Se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado siempre que queden ocultos desde viario o espacio público.
- Se permite la instalación de antenas de servicio de radiodifusión (sonora y de televisión), parabólicas y convencionales, servicios de telefonía fija y móvil, servicios móviles de seguridad y emergencias, y antenas que amplían la cobertura de la red de telefonía móvil debiéndose procurar que queden ocultos desde viario o espacio público. En el caso de no ser posible se deberá optar por la solución que menor impacto estético produzca.

5.4.7 CUERPOS VOLADOS

No se permiten los cuerpos volados cerrados ni los miradores, permitiéndose únicamente:

- Balcones;
- Terrazas no visibles desde el espacio exterior.

5.4.7.1 BALCONES

Se definen los balcones como elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Se permite la conservación de los balcones tradicionales existentes en sus condiciones constructivas y volumétricas.

Se admitirán balcones de nueva construcción siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de treinta (30) centímetros y no podrán estar enfrentados a ambos lados de la calle.
2. En calles con ancho mayor de seis (6) metros y menor de nueve (9) se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros
3. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
4. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
5. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un metro (1 m).
6. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
7. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
8. La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
9. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.
10. Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.4.7.2 TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. No sean visibles desde el espacio público.
2. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
3. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
4. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza será de un metro (1 m).

5. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento.
6. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica del mismo material de la fachada.
7. El vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas tampoco podrán ser visibles desde el exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

5.5 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.5.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear, así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

Los aspectos en los que se permitirán estas modificaciones serán los relativos a:

- Composición de fachadas.
- Distribución interior que no afecte a la volumetría (entreplantas, dobles alturas, etc.).
- Materiales singulares en fachadas que afecten tanto a paramentos como a carpinterías.
- Elementos singulares adosados.
- Usos singulares que requieran condiciones especiales para su implantación.

5.5.2 COMPOSICIÓN DE FACHADA Y HUECOS.

Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados ni retranqueos parciales.

La composición será unitaria, incluidos los locales comerciales de planta baja.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones tradicionales, se adecuará la composición de la nueva fachada a las colindantes.

5.5.2.1 FACHADAS A LA CALLE.

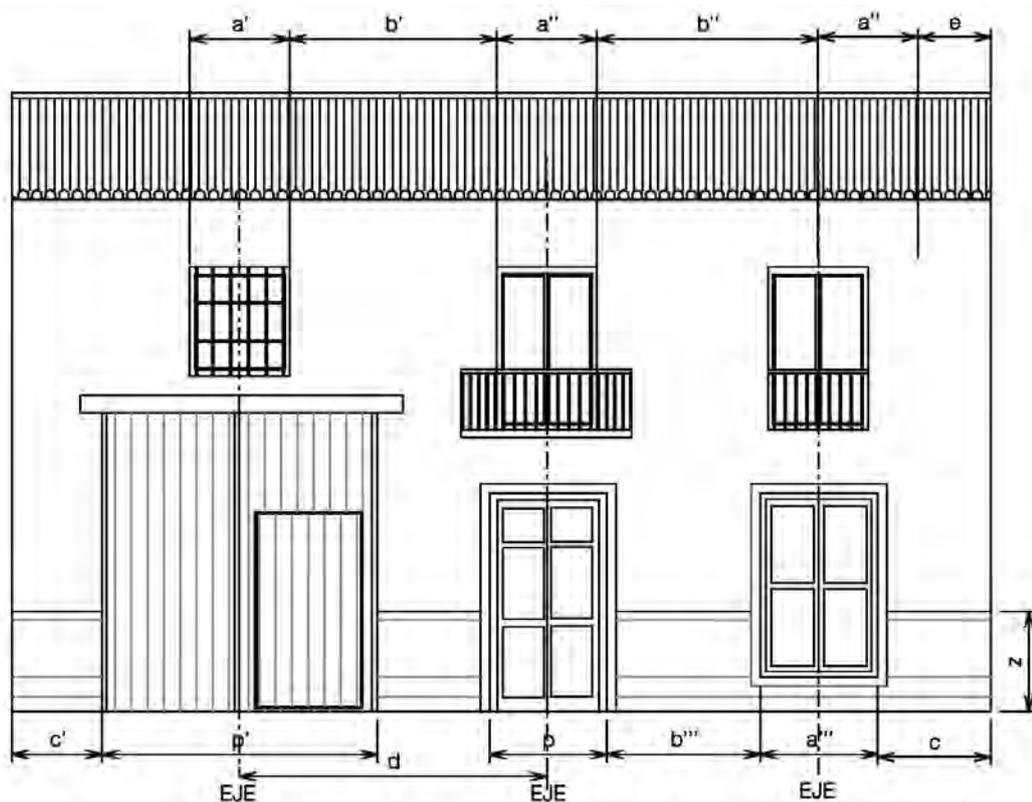
Las siguientes condiciones de composición serán de aplicación en las fachadas visibles desde el espacio público, ya sea por situarse sobre alineación exterior o, aunque estén retranqueadas, con vistas directas desde el mismo.

- La proporción de los huecos en las fachadas se ajustará a las proporciones, tamaños y composición de los edificios tradicionales del casco. La composición será preferentemente vertical y deberá dominar el macizo sobre el hueco, debiendo ser el ancho de la parte opaca mayor que el ancho del hueco mayor que lo delimite, exceptuando los formados por portones en planta baja.

- Los zócalos podrán tener la altura de toda la planta baja o una altura no superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Además de las condiciones establecidas en el apartado anterior, se establecen las siguientes condiciones adicionales:

- La distancia mínima entre ejes de composición (d) será de 2,10 metros y la distancia máxima será de 3 metros.
- La distancia mínima de los huecos a los extremos de la fachada será de 0,80 m en planta baja (c), y de 0,60 m en planta alta (e) y para los portones (c').



ESQUEMA DE COMPOSICIÓN DE FACHADA. DIMENSIONES Y DISTANCIAS.

Los huecos de los locales de la planta baja quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio, permitiéndose la situación de portones de mayor tamaño, tanto ancho como alto, para paso de carruajes.

Así, las dimensiones permitidas de los huecos serán las siguientes:

- Planta baja:
 - Puertas y ventanas (a – p): ancho mínimo 90 cm, y máximo 120 cm
 - Portones (p'): ancho máximo: 3 m.
- Planta primera:
 - Puertas de balcón y ventanas (a): 1,40 m

5.5.2.2 FACHADAS AL INTERIOR DE PARCELA.

Para las fachadas que den al interior de las parcelas se permitirán composiciones de huecos acordes con el lenguaje arquitectónico contemporáneo, no limitándose las dimensiones ni la disposición de los huecos de ventana, ventanales y puertas, aunque sí las de portones de garaje.

5.5.3 MATERIALES DE FACHADA Y OTROS ELEMENTOS DE ACABADO**5.5.3.1 MATERIALES.**

En el ámbito del conjunto histórico se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

1. Los revestimientos de fachada se realizarán preferentemente a base de revocos con mortero de cal a los que posteriormente se podrá aplicar un acabado, ya sea raspado, apomazado, encalado o pintado, en colores acordes al entorno.
2. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, elementos volados y molduras.
3. El ladrillo cerámico visto, con las limitaciones de la zona de ordenanza, será de 3 cm de grosor, en tono claro y colocado con junta ancha de mortero de cemento blanco matado, para lo cual es aconsejable el uso de arena ocre en la composición del mortero.
4. Barro, en forma de adobe o tapial tradicional.
5. Los colores de los revocos estarán dentro de la gama de ocres, tierras y blanco, según la carta de colores incluida en el artículo 5.5.5.
6. La textura final será lisa o con ligera rugosidad, en acabado mate. Se prohíben expresamente las pinturas plásticas brillantes y el acabado "a la tirolesa".
7. En planta baja se permite la piedra natural en trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillares, sillarejo o mampostería.
8. Sólo se permiten recercados de huecos con los siguientes materiales:
 - a. Piedra caliza, arenisca o granito con acabado mate y despiece regular.
 - b. Mismo ladrillo de los paramentos de fachada colocados con distinto aparejo.
 - c. Filete de mortero encalado o pintado en la misma gama de color que la fachada o en los distintos tonos neutros del gris y del blanco.
9. Estos locales comerciales, si bien es preferible la instalación de carpinterías y cierres definitivos, excepcionalmente y con aprobación expresa del Ayuntamiento, podrán dejarse con cerramiento opaco definido en el proyecto arquitectónico conforme a las siguientes condiciones:
 - a. Deberá cumplir con todas las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad requeridas en la Normativa vigente.
 - b. Deberá estar perfectamente acabado, pintado en un tono que armonice con el resto de la fachada.
 - c. Será ciego en toda su superficie, pudiendo dejar unos huecos mínimos necesarios para la ventilación del local.
10. Se prohíben las soluciones miméticas con estructura de madera falsa pegada en la fachada.

5.5.3.2 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

Serán de aplicación las siguientes condiciones, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de la aplicación de la ordenanza zonal o de la protección de los elementos catalogados.

1. La carpintería de ventanas se resolverá con los siguientes materiales, siempre con las limitaciones adicionales de los elementos protegidos:
 - a. Madera tintada, pintada o barnizada en tonos oscuros y mates.
 - b. Acero o fundición, pvc y aluminio pintado o lacado en tonos oscuros (verde inglés, marrón, gris, negro, rojo inglés, etc.) o blanco.
 - c. Se permitirán los colores de la carta incluida en el artículo 5.5.5.

2. Forma de las carpinterías: Las carpinterías que sustituyan a otras tradicionales deberán realizarse con la misma composición de hojas. Las de nuevo diseño deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Se prohíben las ventanas correderas;
 - b. Se permiten las de hojas batientes y/o oscilobatientes;
 - c. La apertura se deberá producir hacia el interior del edificio;
 - d. En huecos de mayor tamaño situados en fachadas interiores a la parcela se permitirá la instalación de hojas osciloparalelas;
 - e. Se prohíbe la falsa palillería para dividir los cristales;
 - f. La división de los cristales únicamente será posible cuando responda a la sustitución de carpinterías antiguas que tengan estos elementos, debiendo sustituirlos con la misma composición y divisiones reales del vidrio.
3. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro, tanto ventanas como puertas.
4. Todos los elementos de carpintería situados en planta baja deberán abrir hacia el interior, a excepción de las puertas de locales comerciales u otros que, por legislación sectorial, deben hacerlo hacia el exterior, no pudiendo en ningún caso invadir el espacio público.
5. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas. La composición de las que sustituyan a otras antiguas deberá conservarse. Se permite la división del portón en dos hojas y a su vez postigo en una hoja.
6. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
7. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. Se permitirán los colores de la carta incluida en el artículo 5.5.5, en consonancia con el color elegido para la carpintería. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.
8. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

5.5.3.3 PERSIANAS.

El oscurecimiento de las estancias en el casco antiguo deberá producirse mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores tipo frailer.

Las contraventanas o postigos podrán abrir tanto hacia el interior como hacia el exterior en las plantas altas, prohibiéndose su apertura hacia el exterior en la planta baja. Podrán tener una o dos hojas abatibles, no permitiéndose en el exterior las soluciones de hojas plegables. Deberán ser de madera, aluminio lacado o acero pintado del mismo color y condiciones que se hayan elegido para las carpinterías.

Se prohíben expresamente las persianas con guía exterior.

5.5.3.4 MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio que las fachadas a la calle.

5.5.4 INSTALACIONES VISTAS.

Las antenas, ya sean parabólicas, convencionales o de cualquier otro tipo, únicamente se podrán adosar a fachadas interiores y deberán situarse de forma que no constituyan un elemento discordante con la estética del conjunto histórico protegido.

Los elementos integrantes del sistema de climatización, por ejemplo, condensadoras de aire acondicionado, en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada, debiendo estar cubiertos con elementos de la misma tales como celosías, rejillas, etc., que cumplan las condiciones estéticas de las fachadas. En el caso de situarse en cubierta deberá ser en los paños que viertan hacia el interior de la parcela y en ningún caso podrán ser visibles desde espacio público.

No se permitirán las salidas de humos en las fachadas a vía pública, debiendo solucionarse por la cubierta o por fachadas a interior de parcela.

5.5.5 COLORES PERMITIDOS PARA FACHADAS Y CARPINTERÍAS.

Se completan las condiciones estéticas con unas cartas de colores para fachadas y carpinterías, que tiene carácter vinculante admitiendo variaciones de tono, al ser imposible la reproducción exacta de los colores.

CARTA DE COLORES DE FACHADA

(Referencias a Carta Pantone Process Colour System)

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| S22-7-CVS | S22-8-CVS | S22-9-CVS |
| S18-7-CVS | S19-7-CVS | S20-7-CVS |
| S18-8-CVS | S19-8-CVS | S20-8-CVS |
| S18-9-CVS | S19-9-CVS | S20-9-CVS |
| S23-7-CVS | S32-7-CVS | S54-7-CVS |
| S23-8-CVS | S32-8-CVS | S54-8-CVS |
| S23-9-CVS | S32-9-CVS | S54-9-CVS |
| S24-7-CVS | S30-7-CVS | S67-7-CVS |
| S24-8-CVS | S30-8-CVS | Blanco |
| S163-8-CVS | S151-8-CVS | S224-8-CVS |

La conveniencia del color de fachada propuesto será sometida a la valoración de los servicios técnicos municipales, cuya decisión será vinculante.

CARTA DE COLORES DE CARPINTERÍAS, CERRAJERÍA Y PERSIANAS

(Referencias a Carta Ral)

| | | |
|----------|----------|----------|
| RAL 7011 | RAL 7015 | RAL 7016 |
| RAL 7021 | RAL 7024 | RAL 7026 |
| RAL 7031 | RAL 7043 | RAL 8007 |
| RAL 8016 | RAL 8017 | RAL 8022 |
| RAL 9004 | RAL 9005 | RAL 9011 |
| RAL 9017 | RAL 4007 | RAL 5000 |
| RAL 5001 | RAL 5002 | RAL 5003 |
| RAL 5004 | RAL 5008 | RAL 5011 |
| RAL 5013 | RAL 5022 | RAL 6006 |
| RAL 6007 | RAL 6008 | RAL 6009 |

5.5.6 CUBIERTAS

Se regulan por lo establecido en el artículo 5.4.5 de la presente Normativa.

5.5.7 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas. Se permiten exclusivamente los definidos en el presente capítulo.

5.5.7.1 MARQUESINAS

No se permiten nuevas marquesinas en el ámbito del Conjunto Histórico.

5.5.7.2 TOLDOS.

Se entenderán por toldos, los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos en fachada a viario público únicamente se permiten en la planta baja de la edificación para locales comerciales o de hostelería y no podrán abarcar más de un hueco, teniendo una dimensión máxima de 2 metros.

Para otros usos cumplirán las mismas condiciones y, además, no podrán ser visibles desde espacio público.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose doscientos centímetros, 200 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente.

Se permiten los toldos únicamente de tela lisa tipo lona y sin plastificar, sin ningún tipo de rótulo y en los siguientes colores: blanco, crudo, gris, verde inglés, azul inglés, rojo inglés y marrón oscuro.

No se permiten los toldos fijos.

5.5.7.3 MUESTRAS

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Podrán instalarse con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm) permitiéndose exclusivamente en la planta baja. También deberán ajustarse a los huecos de la edificación.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. No se permiten como coronación del edificio.

Las muestras incluirán exclusivamente datos referentes a la actividad que aloje el local, prohibiéndose expresamente la publicidad de artículos.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras, cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación. En cualquier caso, éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones formales:

1. Materiales:
 - a. Vidrio transparente, tintado, esmaltado o pintado;
 - b. Chapa metálica lacada;
2. Colores: Tonos neutros (blanco, crudo, gris, negro) y tonos oscuros (verde inglés, rojo inglés, azul inglés, marrón, etc.)
3. Tipos de letras:
 - a. Letras sueltas realizadas en chapa metálica, vidrio o madera;
 - b. Letras pintadas o pegadas, de los mismos materiales del apartado anterior, sobre los materiales de fondo permitidos;
 - c. Letras perforadas o troqueladas en el material de fondo.

Se permite la iluminación de las muestras con luminarias embebidas en la sección del hueco en que se encuentren, debiendo ser siempre de luz cálida y color blanco o amarillento.

Se permitirán excepcionalmente rótulos luminosos para señalar servicios públicos de emergencia como pueda ser la farmacia, el consultorio médico o similar.

5.5.7.4 BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus puntos
2. El vuelo máximo será inferior a 70 centímetros
3. El ancho máximo del elemento colgante será de 40 centímetros;
4. El alto máximo del elemento colgante será de 120 centímetros;
5. La barra de sujeción será únicamente de los colores y materiales permitidos para cerrajería.
6. Materiales permitidos para el elemento colgante:
 - a. Vidrio transparente, tintado, esmaltado o pintado;
 - b. Chapa metálica lacada;
 - c. Materiales textiles: lona.
7. Colores permitidos para el elemento colgante: Tonos neutros (blanco, crudo, gris, negro) y tonos oscuros (verde inglés, rojo inglés, azul inglés, marrón, etc.)
8. Tipos de letras permitidos:
 - a. Letras pintadas o pegadas, de los mismos materiales del apartado anterior, sobre los materiales de fondo permitidos;
 - b. Letras perforadas o troqueladas en el material de fondo.

Se permite la iluminación de las muestras con luminarias embebidas en la sección de la barra de sujeción, debiendo ser siempre de luz cálida y color blanco o amarillento.

Se permitirán excepcionalmente rótulos luminosos para señalizar servicios públicos de emergencia como pueda ser la farmacia, el consultorio médico o similar.

5.5.7.5 OTROS ELEMENTOS.

Se admiten rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada a excepción de la planta baja, en la que no podrán sobresalir.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja. Se emplearán exclusivamente tubos de zinc o cobre de sección circular, con los codos y demás elementos auxiliares del mismo material.

Se deberán conservar las protecciones de los canalones realizados con fundición, obligándose a reponer con otros nuevos de similares características los que se encuentren tan deteriorados que resulte imposible su recuperación.

5.5.8 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
- Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

- Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos puntuales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA E IMAGEN URBANA

Las condiciones técnicas las obras de urbanización y de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones y demás quedan reguladas por lo establecido en la Normativa Urbanística del Plan General o aquel que lo sustituya, con las limitaciones adicionales de los Títulos 6 y 7 de la presente Normativa en lo relativo a condiciones estéticas, materiales y acabados.

El presente Documento regula las condiciones relativas a Pavimentación, Arbolado, Mobiliario y otros elementos situados en el espacio público en el ámbito del mismo, quedando regulados en el Plan General los restantes elementos de la urbanización.

6.1 PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA E IMAGEN URBANA.

Conforme a lo establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, uno de los objetivos principales de la protección de un Conjunto Histórico es el mantenimiento de sus características urbanas tradicionales, a saber:

- Trazado viario;
- Alineaciones y rasantes;
- Estructura parcelaria.

6.1.1 PROTECCIÓN DEL TRAZADO VIARIO.

Se prohíbe la apertura de nuevo viario en el ámbito del Conjunto Histórico.

6.1.2 PROTECCIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES

En el ámbito del Conjunto Histórico se permite la modificación de las alineaciones únicamente en las señaladas en el Plano CH.O-3.

6.1.3 PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA

En el ámbito del Conjunto Histórico se prohíbe cualquier tipo de modificación de la estructura parcelaria a excepción de:

1. Se permite la agregación de los siguientes grupos de parcelas, que tienen edificios de interés con servidumbres sobre la otra parcela afectada:
 - a. **Parcelas 67862-01 y 67862-09.** Incluyen los edificios catalogados CH-20 y 23.
 - b. **Parcelas 67862-07 y 67862-08.** Incluyen los edificios catalogados CH-24 y 25.
2. La incluida en los ámbitos de reparcelación permitidos en la Ordenanza R1 de la presente Normativa, que establece las condiciones para las mismas y en los siguientes ámbitos, delimitados en los Planos de Ordenación CH.O-3 y CH.O-8.
 - a. **RP.1 CALLE CASTILLEJOS 1**
PARCELAS INCLUIDAS: 67870-28, 67870-29, 67870-30 y 67870-31
 - b. **RP.2 CALLE CASTILLEJOS 2**
PARCELAS INCLUIDAS: 67870-26 y 67870-27

En el Título 9 de la presente Normativa se incluyen las Fichas de estos ámbitos con sus condiciones de ejecución.

3. Las incluidas en Catálogo de Protección, señalándose en las Fichas los niveles de protección correspondientes según sus características y valoración. Se indica si se trata de protección total o parcial y, en este último caso, a que elementos afecta.

6.2 CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA:

Para establecer el tratamiento de urbanización de los distintos espacios del casco histórico procede la clasificación de los mismos según su localización, uso, dimensión y características formales estableciéndose los siguientes tipos:

- Espacios públicos con tratamientos singulares.
- Calles de coexistencia: Pavimento continuo.
- Áreas de aparcamiento.

6.3 TRATAMIENTO DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

En el Conjunto Histórico se establece la calle de coexistencia como tipo obligatorio.

6.3.1.1 CALLES DE COEXISTENCIA.

En el casco histórico se deberán utilizar materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales.

Se tratará al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se establece la obligatoriedad de resolver la pavimentación con los siguientes materiales:

- Piedra natural, ya sea en enlosado o adoquinado,
- Adoquín cerámico o ladrillo macizo.
- Encintados de los materiales señalados anteriormente con relleno de los paños intermedios con canto rodado.
- En cualquier caso, se recomienda la utilización de materiales del lugar.

Quedan expresamente prohibidas las soluciones a base de calzadas de pavimentos asfálticos y de hormigón, salvo en las zonas de aparcamiento de la periferia del casco histórico, donde se permitirá el adoquín de cemento.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y a la misma cota en todos los puntos de la sección transversal de calle, con la única variación que corresponda a las pendientes de desagüe. En las áreas cuya topografía así lo precise, se dispondrán escalones, rampas u otros elementos, siempre en los mismos materiales.

Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada, potenciándose las soluciones tradicionales de desagüe de las aguas pluviales por cacera central.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

6.3.1.2 APARCAMIENTOS.

En lo relativo a los materiales de pavimentación y la ordenación del espacio se deberán ajustar a las siguientes condiciones:

- Los materiales permitidos para estas áreas serán los mismos permitidos para el resto del viario y, además, el adoquín de hormigón coloreado.
- Se usarán materiales de pavimentación diferenciados para los distintos usos, de forma que se contribuya a la percepción de este espacio como un área estancial y de reunión.
- Las plazas de aparcamiento que se pavimenten con adoquín o con piezas de celosía, serán colocadas de forma que permitan el crecimiento de hierba entre las juntas.
- Deberá respetarse el arbolado existente al menos en un 80%, debiendo construirse alcorques de un metro de diámetro mínimo o áreas sin pavimentar con suficiente drenaje.

6.3.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

6.3.3 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

Quedan regulados por lo establecido en la Normativa del Plan General, con las siguientes disposiciones adicionales.

6.3.3.1 MOBILIARIO URBANO

1. Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen el espacio público deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.
2. La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.
3. El diseño de todo el mobiliario urbano guardará uniformidad con las condiciones establecidas en los artículos siguientes para la señalización y otros elementos situados en la vía pública.
4. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación. Se utilizarán los siguientes materiales:
 - a. Madera pintada o barnizada;
 - b. Acero o aluminio pintado o lacado en tonos grises o negros (mates o tipo “oxidado”).
5. Para las terrazas de bares y similares el mobiliario deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Mesas y sillas: Serán preferentemente de estructura de madera o metálica, de diseño sencillo y pintado en colores oscuros, similares a los permitidos para los elementos de cerrajería de la edificación. Los asientos serán de madera, o de lona, tejidos tipo “textilene” o similares. El acabado será liso, permitiéndose los siguientes colores: blanco, crudo, gris, verde inglés, azul inglés, rojo inglés y marrón oscuro. Se prohíbe expresamente el mobiliario de plástico de cualquier color y todo tipo de elemento que contenga publicidad.
 - b. Toldos y sombrillas: Se permiten únicamente sombrillas que puedan ser retiradas de la vía pública en cualquier momento. Deberán ser de estructura de madera o metálica pintada mate con cubrición de tela lisa tipo lona, sin ningún tipo de rótulo y de los colores permitidos en Título anterior para los toldos de fachada. En cualquier caso, se señala como preferente el uso de los colores blanco y crudo.

6. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

6.3.4 ANUNCIOS.

Se prohíbe expresamente:

1. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
2. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
2. Las muestras y banderines deberán ajustarse a lo establecido por los artículos 5.5.7.3 y 5.5.7.4 de la presente Normativa.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. Postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública:
5. Se permitirán únicamente banderines colgantes institucionales que anuncien eventos culturales o festivos temporales. Una vez finalizado el evento objeto del anuncio la estructura de la que estaba colgado deberá desmontarse. No se permitirá ningún otro tipo de publicidad.
6. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
7. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
8. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales durante el tiempo que dure el acontecimiento.

6.3.5 SEÑALIZACIÓN HISTÓRICO – ARTÍSTICA.

Se deberá ejecutar por el Ayuntamiento un programa de mejora de la señalización de la Villa y los edificios públicos y de interés histórico – artístico.

Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones formales:

1. Materiales:
 - a. Vidrio transparente, tintado, esmaltado o pintado;
 - b. Chapa metálica lacada;
 - c. Aluminio o bronce vertido;
 - d. Acero inoxidable;
 - e. Piedra labrada.

2. Colores: Tonos neutros (blanco, crudo, gris, negro) y tonos oscuros (verde inglés, rojo inglés, azul inglés, marrón, etc.)
3. Tipos de letras:
 - a. Letras sueltas realizadas en chapa metálica, metal vertido, vidrio, metacrilato o madera;
 - b. Letras pintadas o pegadas, de los mismos materiales del apartado anterior, sobre los materiales de fondo permitidos;
 - c. Letras perforadas o troqueladas en el material de fondo.
4. Tamaños y tipos de elementos:
 - a. Se permiten elementos adosados a las fachadas y “con pie”.
 - b. Los elementos informativos tendrán una dimensión máxima de 50 cm de ancho, podrán tener forma vertical, con un alto máximo de 1 metro, y estar situados a una altura máxima de dos metros.
 - c. Los elementos “de pie” tendrán una altura máxima de 1 metro y medio.

El Ayuntamiento elegirá modelo y material entre los permitidos en este apartado, debiendo ser uniforme toda la señalización que se instale. Dada la singularidad de estos elementos podrá convocar un concurso público para la elección del mejor diseño.

6.3.6 ARBOLADO Y JARDINERÍA

6.3.6.1 AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre la alineación y el eje de la plantación será mayor de ciento veinte (120) centímetros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

6.3.7 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. La elección de especies deberá potenciar la silueta urbana y paisajística del Conjunto Histórico, evitando especies extrañas a las tradicionales de la zona.
4. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
5. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

6. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
7. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

6.3.7.1 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales para la recuperación de la imagen histórica o en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

Las Normas Generales de Protección del Patrimonio regulan, de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección del patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece la Normativa específica y el Catálogo de Protección del **Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya** declarado BIC y su entorno más próximo.

7.2 TIPOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO – ARTÍSTICO.

El presente Plan establece distintos tipos de protección del Patrimonio en razón a la legislación vigente que lo regula, así como el interés y protección que merece cada uno de ellos.

De acuerdo con la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid los elementos que por su interés histórico-artístico merecen ser conservados y protegidos al estar incluidos en:

Régimen Específico de Protección en alguno de los siguientes niveles de interés:

- Elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) y sus Entornos de Protección
- Bienes de Interés Patrimonial (BIP) y sus Entornos de Protección

Régimen Especial de Protección:

- Yacimientos Arqueológicos Documentados

Régimen General de Protección, por no contar con ninguna Declaración previa que los proteja, siendo los elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico.

Conforme al Artículo 4 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid está formado por:

“...el conjunto de bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, así como por los yacimientos arqueológicos y paleontológicos”

7.2.1 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN

7.2.1.1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

7.2.1.2 ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIC

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Entornos de Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

7.2.1.3 BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
- Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

7.2.1.4 ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIP

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 20, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La DGPC debe autorizar las obras e intervenciones en los Entornos de Bien de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del Entorno de Protección.

Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

7.2.2 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

7.2.2.1 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos Arqueológicos Documentados se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 28, 29, 30, 31 y 32.

Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC). Para ello el promotor de la intervención deberá iniciar el procedimiento de autorización, que seguirá la siguiente tramitación:

- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

Las intervenciones y obras en **Casco Histórico** catalogado como Yacimiento Arqueológico documentado, que impliquen excavación/remoción de terrenos bajo rasante o cota "0", deben ser autorizadas, previa concesión de licencia, por esta Dirección General de Patrimonio Cultural (excepto en aquellas zonas que hayan sido afectadas por obras contemporáneas de consideración: garajes, sótanos, saneamientos, etc.).

Los **molinos hidráulicos** son yacimientos arqueológicos con una normativa específica y con un valor histórico e industrial excepcional. La recuperación o rehabilitación de dichos bienes deben realizarse respetuosas con el elemento, permitiendo solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado (presa, acequia o caz de suministro, antepara, rampa o cubo, estolda o cárcavo, sala de molienda, canal de desagüe, etc.), dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. Del mismo modo, las restauraciones que se realicen deben ser respetuosas con el bien, potenciando la utilización de las técnicas constructivas y los materiales tradicionales.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, respetando las dimensiones, sistema constructivo, mecanismos de molienda y elementos de producción.

7.2.3 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

Integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial (Art. 1 Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

La Ley 3/2013 atribuye a los Ayuntamientos las competencias de protección de los bienes del patrimonio histórico no declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o yacimientos Arqueológico y Paleontológicos, a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El planeamiento asignará un nivel de protección urbanística concreto en función de los valores que han de conservarse, ya sean arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc.

Todo ello sin perjuicio de las demás autorizaciones que en caso de BIC, BIP o Yacimiento Documentado sean exigibles.

7.3 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER.

Se clasifican los elementos y características determinantes para la Catalogación de un edificio. Para cada edificio en particular se señalarán los elementos concretos que se consideran merecedores de esta catalogación.

7.3.1 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS TIPOLOGICOS BÁSICOS.

El examen del patrimonio edificado de la Villa nos lleva a identificar un conjunto de características de la arquitectura que por su repetición y calidad constituyen el repertorio propio del lugar y su más notable impronta visual. Aparte de la calidad individual de una construcción más o menos singular, la presencia en un edificio de algunos o todos de los elementos de dicho repertorio hace que su conservación sea importante para el mantenimiento del carácter del conjunto. Estos caracteres-patrón son los siguientes:

7.3.1.1 SISTEMA ESTRUCTURAL.

Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.

7.3.1.2 DISPOSICIÓN EN PARCELA.

La localización de los distintos edificios en la parcela se ajustará a los parámetros de ocupación tradicional, conforme a las áreas de movimiento señaladas en el correspondiente plano de ordenación y las condiciones de la ordenanza.

7.3.1.3 ORGANIZACIÓN INTERNA.

Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.

7.3.1.4 FACHADAS.

Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.

7.3.1.5 CUBIERTAS

Las cubiertas cumplirán las condiciones del Título 5.

7.3.2 ELEMENTOS SINGULARES.

Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir en las fichas algún otro:

- Portada.
- Blasones o Escudos.
- Campanas
- Alero.
- Arco.
- Patio.
- Rejería y otros elementos de cerrajería.
- Carpinterías.
- Escaleras.

7.3.3 ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.

Deben incluirse bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan.

Las fichas del Catálogo de Protección incluyen las acciones previstas para la eliminación de dichos impactos.

Independientemente de la catalogación del edificio, se vincula la concesión de cualquier licencia para una obra de carácter general a la previa eliminación del impacto negativo de que se trate.

7.4 PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

7.4.1 ELEMENTOS INCLUIDOS

En relación con los edificios y otros elementos con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid; y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

Existen elementos afectados por las siguientes Declaraciones de Bienes de Interés Cultural:

- Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

Además de los expresamente declarados BIC, quedan afectados por protección propia de la legislación sobre Patrimonio Histórico aquellos incluidos en la Disposición Adicional Segunda y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, a saber:

Disposición Adicional Segunda. Otros Bienes de Interés Patrimonial

Los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid al amparo de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, tendrán la consideración de Bienes de Interés Patrimonial y quedarán incluidos en el Registro previsto en el artículo 11.

Las Vías de Interés Cultural declaradas según lo previsto en el artículo 9 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y sus elementos asociados tendrán la consideración de Bienes de Interés Patrimonial a los efectos de esta ley.

Disposición Transitoria Primera. Catálogos de bienes y espacios protegidos

Los Ayuntamientos deberán completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Hasta que se produzca la aprobación de dichos catálogos, quedarán sujetos al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico radicados en su término municipal:

a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900.

b) Inmuebles singulares construidos antes de 1936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y "viages" de agua.

c) Fortificaciones de la Guerra Civil española.

Los bienes que forman parte del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico deben ser incluidos en el Catálogo a efectos de anotación e identificación. Estos bienes están sometidos al régimen determinado por la Ley 31/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid por lo que no es necesario el grado de protección de planeamiento (Art 43 f) Ley 912001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

7.4.2 CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES

Para las actuaciones que afectan a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.5 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

El presente Documento establece los siguientes tipos de protección individualizada de elementos no incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

En cualquier caso, para los elementos incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico se asigna uno de los siguientes tipos a los efectos de completar la regulación del régimen de obras aplicable al elemento.

- I. INTEGRAL
- II. ESTRUCTURAL
- III. AMBIENTAL:
 - A. AMBIENTAL A0
 - B. AMBIENTAL A1
 - C. AMBIENTAL A2
 - D. AMBIENTAL A3 / AMBIENTAL A3*
 - E. AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4*

7.5.1 TIPO DE PROTECCIÓN INTEGRAL (I)

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de todos sus elementos, incluidas fachadas, y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen; o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado. Se permite excepcionalmente la ubicación del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

III. DETERMINACIONES.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este tipo de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Para las actuaciones que afectan a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este tipo de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este tipo, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

7.5.2 TIPO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (E)

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El tipo de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva, expresamente mencionados en la ficha correspondiente del catálogo.

III. DETERMINACIONES.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este tipo de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el tipo 1º las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este tipo de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia.

Para las actuaciones que afectan a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este tipo de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este tipo, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Al igual que para los elementos catalogados en tipo de protección integral, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos en el tipo de protección integral.

7.5.3 TIPO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (A)

7.5.3.1 CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS SUBTIPOS

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

Se aplica a las edificaciones que están situadas dentro del casco histórico, tengan la condición de tradicionales, y que están acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales.

Igualmente se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

1. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
2. Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
3. Espacios urbanos de calidad destacada.

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior. En cualquier caso, se podrán señalar elementos singulares interiores, que serán objeto de conservación.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este tipo de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

III. DETERMINACIONES.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este tipo de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se considerarán excepcionales para cualquier tipo de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia.

Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier tipo de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este tipo la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos tipos anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este tipo.

7.5.3.2 SUBTIPO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A0

I. BIENES A LOS QUE SE APLICA

Este tipo de protección se aplicará a aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

Los edificios o elementos incluidos en el tipo de protección Ambiental A0 deberán conservar, a partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

II. DETERMINACIONES

A. ASPECTOS Y ATRIBUTOS PROTEGIDOS

Se protegen, para su mantenimiento y conservación en condiciones de autenticidad e integridad, los siguientes aspectos arquitectónicos de los bienes catalogados con este tipo de protección:

- Estructura general, envolvente, volumetría y ocupación. Se protegen estos atributos en cuanto conforman el ambiente y el paisaje urbano (o rural, en su caso)
- Materiales, tradiciones y técnicas constructivas valiosas que se conserven.
- Elementos característicos de su tipología y de su composición.

- La parcela y alineaciones exteriores.
- Espacios libres.

B. ACTUACIONES PERMITIDAS

Se permiten operaciones de conservación estructural y aquellas imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, que hagan posible la adaptación a nuevos usos, entendiendo estas operaciones como garantía de la conservación del bien. Para garantizar la convivencia de estas dos situaciones, conservación y adaptación a nuevos usos, se permiten las siguientes actuaciones:

- Rehabilitación, con conservación y/o recuperación de la configuración arquitectónica originaria.
- Reestructuración interior (incluyendo modificaciones de la estructura interior).
- Reconfiguración puntual, siempre por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad, de elementos exteriores.
- Se priorizará la utilización de técnicas tradicionales en las intervenciones en la envolvente (fachadas y cubiertas).

De manera justificada, por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, se podrán abrir nuevos huecos o modificar dimensiones de los existentes. Se seguirán los siguientes criterios:

- La proporción en fachada de macizo/vano será semejante a la del edificio original.
- Se abrirán los nuevos huecos preferiblemente en puntos no visibles desde los espacios públicos.
- Actuaciones sobre revestimientos, carpinterías o cerrajerías que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, sin alteración de elementos valiosos como esgrafiados, revocos, carpinterías tradicionales de madera, sillares, inscripciones, etc.
- Obras necesarias para conseguir adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad, pero sin alteración de las características originarias de la configuración de edificio, cuya conservación es prioritaria.

Sin garantizar las condiciones descritas en los puntos anteriores, con informe técnico municipal en el que se justifique además la adecuación de la actuación en el Paisaje Urbano, no se concederá licencia.

C. ACTUACIONES PROHIBIDAS

En general, aquellas que modifiquen los elementos de la configuración originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto:

- Ampliaciones y adiciones a la edificación existente, salvo las imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad y siempre manteniendo en la actuación el criterio de mínima intervención, integrando armoniosamente en el conjunto los elementos que sean necesarios, evitando falsificación tanto histórica como artística.
- Derribo y desmontado total del inmueble.
- Nueva edificación, con sustitución, nueva planta y/o ampliación sin conservación de la edificación actual.

Se prohíben expresamente la fijación en fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán

expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

D. ACTUACIONES EXCEPCIONALES

Se considerarán excepcionales para este tipo de protección las propuestas de actuación que, por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos a los originales, den lugar a modificaciones significativas en la volumetría o en su envolvente exterior, visibles desde espacios públicos próximos o lejanos. Estas propuestas, previamente a la concesión de licencia, deberán contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, entidad competente para la autorización de cualquier tipo de actuación que afecte a la protección de los bienes integrantes en el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

7.5.3.3 SUBTIPO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A1

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Título 5 de este documento, las enumeradas para los tipos anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

Esto último siempre que la ordenanza de la zona en que se halla conceda al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Se permite la edificación de elementos nuevos en la parcela siempre que no haya otras condiciones, de ordenanza, protección de parcela, etc., que lo impidan

7.5.3.4 SUBTIPO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A2

Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además de lo establecido en los tipos de mayor protección ambiental, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

7.5.3.5 SUBTIPO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A3/AMBIENTAL A3*

Se permite lo establecido en los tipos de mayor protección ambiental con las siguientes modificaciones:

Subtipo A3: Obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Subtipo A3*: Obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación de parcela.

7.5.3.6 SUBTIPO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4*

Se permite lo establecido en los tipos de mayor protección ambiental con las siguientes modificaciones:

Subtipo A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura,

siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Subtipo A4*: En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas para el tipo ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

7.5.4 REGULACIÓN DE LOS ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

7.5.4.1 ADECUACIÓN AMBIENTAL.

No es un nivel de protección en sí mismo, aplicándose a los edificios sin especial interés, tanto tradicionales como de reciente construcción, pero integrados en las tipologías e imagen del casco histórico.

Se distinguen dos grados dentro del mismo, D1 y D2, correspondiendo a la prohibición de derribo del edificio en el grado D1 y la posibilidad de esta acción en el D2.

La inclusión en este nivel no impide la valoración como elementos de interés de aspectos concretos de la edificación ni, por el contrario, el señalamiento de elementos que supongan un impacto negativo y deban ser eliminados.

Las obras que se permiten vienen resumidas en la tabla resumen, matizadas por las condiciones de actuación que se pudieran imponer en las fichas individualizadas.

Los edificios de nueva planta construidos después de la aprobación definitiva de este Plan y que se ajusten a estas condiciones quedarán automáticamente incluidos en el nivel de protección D2.

7.5.4.2 NO AJUSTADA A LA ORDENACIÓN.

La inclusión en este nivel de un edificio se debe a que los aspectos del mismo que son incompatibles con la protección del conjunto. Se distinguen dos grados, F1 y F2, correspondiendo a la gravedad del impacto y a la posibilidad de eliminación del mismo con actuaciones parciales (F1) o que precisen actuaciones de mayor envergadura (F2).

Las actuaciones en edificios existentes en esta situación se regularán de la siguiente forma:

1. Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente.

Para la obtención de licencia y ejecución de cualquier actuación general definida en el capítulo 5.3.2 salvo las de reestructuración que afecten a menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio, será necesaria la eliminación de los elementos que no se ajusten a la ordenanza de aplicación, debiéndose presentar un Proyecto que recoja estos aspectos.

2. Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
3. Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

7.5.5 RESUMEN DE LAS INTERVENCIONES POSIBLES SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE PROTECCIÓN.

Se resume en la siguiente tabla los tipos de obras que se pueden realizar según el nivel de protección del elemento, diferenciando:

GRADOS DE PROTECCIÓN

1. Protección Integral.
2. Protección Estructural.
3. Protección Ambiental:
 - a. Ambiental A0.
 - b. Ambiental A1.
 - c. Ambiental A2.
 - d. Ambiental A3 / Ambiental A3*.
 - e. Ambiental A4 / Ambiental A4*
4. Adecuación Ambiental.
5. No ajustada a ordenación.

RÉGIMEN DE LAS OBRAS

1. **Obras permitidas (PE):** Se permiten de forma generalizada para ese nivel de protección.
2. **Obras autorizables (AU):** Se permitirán en las circunstancias excepcionales señaladas para cada nivel, y que se recogen en las fichas particularizadas de cada elemento, siempre en las condiciones de los artículos de referencia de la presente normativa y las establecidas por la Consejería competente y/o el Ayuntamiento.
3. **Obras prohibidas (PR):** No admisibles bajo ningún concepto en el nivel correspondiente.

| ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN | | ELEMENTOS PROTEGIDOS. GRADOS | | | | | | | | | ELEMENTOS NO PROTEGIDOS | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------------------|--------------------------|---------|---------|
| | | INTEGRAL | ESTRUCTURAL | AMBIENTAL A0 | AMBIENTAL A1 | AMBIENTAL A2 | AMBIENTAL A3 | AMBIENTAL A3* | AMBIENTAL A4 | AMBIENTAL A4* | ADECUACIÓN AMBIENTAL | NO AJUSTADA A ORDENACIÓN | | |
| ACTUACIONES GENERALES | RESTAURACIÓN O RECUPERACIÓN | | PE (1) | PE (2) | PE (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | PE (10) | PE (11) | PR (12) | |
| | REHABILITACIÓN | BÁSICA | PR (1) | PE (2) | PE (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | PR (12) | |
| | | INTEGRAL | PR (1) | AU (2) | PE (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | PR (12) | |
| | REESTRUCTURACIÓN. | PARCIAL | PR (1) | PR (2) | AU (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) | |
| | | TOTAL | PR (1) | PR (2) | PR (3) | AU (7) | AU (7) | AU (7) | AU (7) | AU (7) | AU (7) | PE (11) | AU (12) | |
| | AMPLIACIÓN | ALTURA | | PR (1) | PR (2) | AU (4) | PR (6) | PR (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) |
| | | OCUPACIÓN EN PLANTA | VISIBLE | PR (1) | PR (2) | AU (4) | PR (6) | AU (8) | PR (9) | PR (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) |
| | | | NO VISIBLE | PR (1) | PR (2) | AU (5) | PE (6) | AU (8) | AU (9) | PR (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) |
| | DEMOLICIÓN ** | PARCIAL A | PE (1) | PE (2) | PE (5) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) | |
| | | PARCIAL B | PE (1) | PE (2) | PE (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) | |
| | | PARCIAL C | PR (1) | PR (2) | AU (3) | AU (6) | AU (8) | AU (9) | AU (9) | AU (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) | |
| | | PARCIAL D | PR (1) | PR (2) | PR (5) | PR (6) | PR (8) | PR (9) | PR (9) | PR (10) | PR (10) | PE (11) | AU (12) | |
| | | TOTAL A | PR (1) | PR (2) | PR (5) | PR (6) | PR (8) | PR (9) | PR (9) | PR (10) | PR (10) | PE (11) | AU (12) | |
| TOTAL B | | PR (1) | PR (2) | PR (5) | PR (6) | PR (8) | PR (9) | PR (9) | PR (10) | PR (10) | PE (11) | PE (12) | | |
| RECONSTRUCCIÓN | | PR (1) | PR (2) | PR (5) | PR (6) | PR (8) | PR (9) | PR (9) | PR (10) | PR (10) | PE (11) | PE (12) | | |
| ACTUACIONES PARCIALES | CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO | | PE (1) | PE (2) | PE (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) | |
| | CONSOLIDACIÓN | | PE (1) | PE (2) | PE (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) | |
| | ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO | | AU (1) | PE (2) | PE (3) | PE (6) | PE (8) | PE (9) | PE (9) | PE (10) | AU (10) | PE (11) | AU (12) | |
| EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA | | PR (1) | PR (2) | PR (5) | AU (6) | AU (8) | AU (9) | AU (9) | AU (10) | AU (10) | PE (11) | PE (12) | | |

- ** DEMOLICIÓN PARCIAL
- A. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
 - B. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
 - C. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
 - D. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
-
- DEMOLICIÓN TOTAL
- A. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
 - B. Demolición total de edificio sin protección.

- (1) ver art. 7.5.1-III
- (2) ver art. 7.5.2-III
- (3) ver art. 7.5.3.2-II-B
- (4) ver art. 7.5.3.2-II-C-D
- (5) ver art. 7.5.3.2-II-C
- (6) ver art. 7.5.3.3
- (7) ver art. 7.5.3.1-III
- (8) ver art. 7.5.3.4
- (9) ver art. 7.5.3.5
- (10) ver art. 7.5.3.6
- (11) ver art. 7.5.4.1
- (12) ver art. 7.5.4.2

7.5.6 ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de Impacto Negativo que se indiquen en la correspondiente ficha de catalogación, como condición indispensable para la autorización de cualquier tipo de actuación definida como general en la Normativa sobre el elemento de que se trate.

7.6 PROTECCIÓN DE PARCELAS.

Es la parcela no afectada por instrumentos de gestión del planeamiento, sobre la que establecen limitaciones adicionales por su interés especial.

En las fichas del Catálogo de Protección, se incluyen asimismo los niveles de protección de las parcelas del casco. Se indica si se trata de protección total o parcial y, en este último caso, a que elementos afecta; todo ello conforme a lo descrito en los siguientes dos artículos.

7.6.1 NIVEL 1º. PROTECCIÓN GLOBAL (G).

I. BIENES A LOS QUE SE APLICA.

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares de jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

II. DETERMINACIONES.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

7.6.2 NIVEL 2º. PROTECCIÓN PARCIAL (P1 A P10).

I. BIENES A LOS QUE SE APLICA.

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

II. DETERMINACIONES.

1. La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación, con las determinaciones P1 a P10, de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.

P2: Organización en planta.

P3: Volúmenes, cuantía y organización.

P4: Cerramientos en su totalidad.

P5: Partes señaladas de cerramientos.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

P8: Arbolado.

P9: Otra vegetación.

P10: Otros elementos.

2. Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.
3. En consecuencia, se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:
 - a. Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
 - b. Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
 - c. Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.
4. Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación correspondientes a Determinaciones para Protección Integral de elementos. Se señalarán en las fichas individualizadas o en los planos
 - a. P4: Cerramientos de parcela en su totalidad.
 - b. P5: Cerramientos de parcela en partes señaladas de forma particularizada.
 - c. P6: Elementos auxiliares
 - d. P7: Amueblamiento exterior.
 - e. P8: Arbolado singular.
 - f. P9: Otra vegetación singular.
 - g. P10: Otros elementos.

7.7 PROTECCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES.

Además de los espacios incluidos en el Catálogo, el Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

En los espacios públicos con carácter de jardín, parque o equipamiento se tendrán en cuenta las determinaciones para la Protección Global de Parcelas del presente Catálogo.

7.7.1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN OBRAS EN EL VIARIO Y ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

Los proyectos de ordenación o remodelación tendrán en cuenta la consideración de actuaciones singulares que se otorga a los tratamientos de estos espacios públicos, a efectos de la elección de materiales, composición y definición del carácter del espacio a tratar.

Es deseable el enterramiento subterráneo de todas las conducciones eléctricas en media o baja tensión, así como las de alumbrado público y líneas telefónicas, mediante el respectivo Convenio con las Compañías suministradoras, debiéndose simultanear con las obras que sean precisas para la mejora de las redes de saneamiento, agua, y con las de pavimentación que correspondan a operaciones de reforma o reparación.

Cualquier obra nueva o de reconstrucción, reestructuración o rehabilitación en los edificios adyacentes preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, caja, etc., así como las necesarias

para conectar con las redes de electricidad y telefonía del subsuelo en el momento en que sea posible.

7.7.2 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

La adecuación en el tratamiento de los espacios públicos de calles y plazas con el entorno urbano hace necesario el establecimiento de normas sobre diseño y materiales a utilizar en tales espacios.

Con carácter general se deberán cumplir las condiciones de urbanización del Título 6 del presente Documento.

7.7.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN CON FACHADA A ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

La conservación del espacio urbano está fuertemente condicionada por el carácter de los edificios que lo forman. Así, es necesario dar unas pautas para la edificación en estas áreas cuando los elementos construidos no estén catalogados.

Así, se mantendrán las tipologías, alturas y materiales característicos del área donde esté situado el espacio público, conforme a lo especificado en los Títulos correspondientes de la presente Normativa Urbanística, además de lo especificado para la Protección Ambiental en el presente Título.

7.8 PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL ÁMBITO DECLARADO BIC.

El entorno de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago de Lozoya se establece conforme al Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994). Dada su amplitud conviene distinguir tres zonas que corresponden a distintas situaciones y que, por tanto, requieren distinta regulación.

7.8.1 ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 1º (ECH-1).

Engloba el ámbito exterior al BIC que corresponde con el desarrollo urbano reflejado en el plano del Instituto Geográfico Nacional del año 1879. Así, incluye los arrabales de San Juan, situado al sur y Allenderío o Miralrío, situado al norte, al otro lado del curso del río Lozoya.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

- A. Los materiales de acabados de fachadas, carpinterías y cerrajería serán los mismos que en el Casco Histórico.
- B. Se prohíbe la cubierta plana, debiéndose utilizar teja cerámica curva.

II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

- A. Se recomiendan utilizar las mismas soluciones que en el Casco Histórico, si bien en las vías de mayor importancia se podrá ir a soluciones de tráfico segregado con acerado y árboles en línea.

7.8.2 ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 2º (ECH-2).

Incluye los desarrollos más recientes del casco, incluyendo la parte exterior al ECH-1 de la Zona Arqueológica B y la Zona Arqueológica C, teniendo finalidad preventiva.

Se considera que las condiciones establecidas por la Normativa del PGOU son suficientes para garantizar la protección de esta zona y su influencia en el Conjunto Histórico, por lo que se remite a las mismas.

7.8.3 ENTORNO DE PROTECCIÓN GRADO 3º (ECH-3).

Incluye el resto del núcleo urbano, los Suelos Urbanizables y los No Urbanizables del entorno del casco incluidos en el Decreto de Declaración de BIC. La finalidad de esta delimitación está tanto en

proteger el paisaje circundante, cuyos valores naturales son manifiestos, como las vistas que desde el entorno se puedan tener del Casco Histórico de Buitrago.

Se considera que las condiciones establecidas por la Normativa del PGOU son suficientes para garantizar la protección de esta zona y su influencia en el Conjunto Histórico, por lo que se remite a las mismas.

7.9 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos conservación señalados en la Normativa Urbanística de este Plan General.

Corresponde a la Administración en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Aquellos bienes catalogados que además formen parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid deberán cumplir con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.10 CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA.

En aplicación de los arts. 10 y 11 de Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrán dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social facultando a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

El incumplimiento del deber de conservación de los Bienes de Interés Cultural e Interés Patrimonial queda regulado en el artículo 39 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.11 ESTADO RUINOSO DE LOS BIENES CATALOGADOS.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.
2. Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos

estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

La situación de deterioro del inmueble no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La declaración de la situación legal de ruina constituirá al propietario o propietarios en la obligación de adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada o proceder a la sustitución del propietario incumplidor.

Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

En los bienes declarados de interés cultural, la declaración de ruina deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.12 INFRACCIONES.

En aplicación del art. 204 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, la destrucción o el deterioro de los bienes catalogados se considerarán infracciones urbanísticas muy graves.

Serán sujetos responsables los autores materiales de las actuaciones infractoras y aquellos que indujeran a la comisión de las mismas. También serán responsables los técnicos o profesionales autores de proyectos o directores de obras o actuaciones que contribuyan dolosa o culposamente a la comisión de la infracción.

Las sanciones correspondientes a las infracciones cometidas contra bienes catalogados serán las establecidas en el artículo 224 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además, será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados el Capítulo II (Régimen sancionador) del Título VII de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.13 MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO.

Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán formarse y aprobarse Catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido que los que como este, forman parte de los Planes de Ordenación, si bien únicamente para complementar, precisar, actualizar o mejorar aquéllos.

7.13.1 AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO Y MODIFICACIÓN DEL NIVEL DE CATALOGACIÓN HACIA UNA MAYOR PROTECCIÓN.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa la Dirección General de Patrimonio Cultural, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de la Dirección General de Patrimonio Cultural, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

7.13.2 EXCLUSIÓN DE UN BIEN CATALOGADO NO INCLUIDO EN EL INPHIS.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal si procede, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el la presente Normativa.

En el caso de la destrucción o desaparición por cualquier causa de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos, previo informe de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

En ningún caso, la nueva calificación del suelo podrá legitimar una edificabilidad superior a la materializada en la edificación preexistente. El aprovechamiento subjetivo que pueda corresponder al propietario de dicho suelo no podrá exceder del preciso para una edificación de superficie construida idéntica a la destruida o desaparecida, con independencia de que aquélla deba suponer reconstrucción o no de la misma.

7.13.3 MODIFICACIÓN DEL NIVEL DE CATALOGACIÓN HACIA UNA MENOR PROTECCIÓN.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

7.14 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

La Normativa de Protección arqueológica se incluye en el Documento específico.

8. ZONAS DE ORDENANZA

8.1 DEFINICIÓN

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el ámbito del presente Documento.

Las zonas de ordenanza diferenciada establecidas en el **ámbito BIC** son:

| CÓDIGO | NOMBRE / TIPOLOGÍA | USO PRINCIPAL |
|--------|---------------------------------------|--------------------------------|
| MO | MONUMENTOS | Equipamiento |
| R1 | CASCO HISTÓRICO. ADECUACIÓN AMBIENTAL | Residencial |
| DC | DOTACIONAL COMPACTO | Equipamiento |
| EL | ESPACIOS LIBRES | Espacios Libres y Zonas Verdes |

Las Ordenanzas que regulan la edificación en el ámbito del Entorno de Protección del Conjunto Histórico quedan recogidas en el Título 12 de la Normativa del PGOU.

Las Condiciones Estéticas son las condiciones estéticas del Título **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de la presente Normativa (ya referidas en las mismas fichas).

A continuación se recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Títulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** y **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de esta Normativa, referentes a Usos y Condiciones de la Edificación, además de los correspondientes del Plan General.

8.2 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

8.2.1 ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS

En aquellos ámbitos donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, se determina el régimen específico de implantación de usos a través de las condiciones previstas para cada Zona de Ordenanza definida por dicha ordenación detallada.

Las condiciones de Ordenanza establecen el régimen de admisibilidad e intensidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en la Zona correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes **usos pormenorizados** entorno a las siguientes definiciones.

1. **Uso Principal:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir un mínimo del 60% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.
2. **Uso Compatible:**
 - a. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que excepcionalmente podrá sustituir al uso principal con las limitaciones que, en su caso, establezca la propia ordenanza.
 - b. **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio. En ausencia de una indicación expresa este porcentaje máximo será el 40%.

- c. **Uso Alternativo y/o Complementario:** Puede implantarse indistintamente como uso alternativo o complementario.
3. **Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
4. **Regulado por normativa sectorial.**

8.2.2 SITUACIÓN DE LOS USOS

A los efectos de regular la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

En edificio:

1. Edificio exclusivo.
2. Planta sótano y/o semisótano.
3. Planta Baja.
4. Planta primera
5. Plantas por encima de la primera.¹
6. Cubierta de la edificación.

En espacio libre de parcela.

- A. Espacio libre en manzana completa.
- B. Espacio libre de parcela.
- C. Sótano debajo de espacio libre de parcela.

8.2.3 DESTINO DE LOS USOS

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

- P Público
- V Privado
- T Todos

En algunos casos se señala en el Plano de Ordenación.

¹ En el ámbito del Conjunto Histórico no hay edificios de más de dos plantas pero se mantiene la numeración por coherencia con el resto del PGOU,

8.3 ORDENANZA MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS.

8.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula los elementos que constituyen hitos en el Casco Histórico de Buitrago, que no tienen ningún uso concreto o que, aun teniéndolo, resulta de mayor importancia su calidad arquitectónica e histórica.

Todos ellos están incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan General, siendo además algunos de ellos objeto de protección por legislación Sectorial de Patrimonio.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código MO en el plano de ordenación CH.O-3.

8.3.2 TIPOLOGÍAS.

Edificaciones o elementos singulares.

8.3.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA.

No se permiten modificaciones en la estructura parcelaria.

B. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

1. Coeficiente de ocupación máxima (%): Queda regulada por la protección particular del elemento.
2. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: Queda regulada por la protección particular del elemento.

C. VOLUMEN Y FORMA.

Quedan regulados por la protección particular del elemento.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Queda regulada por la protección particular del elemento

8.3.4 USOS

| USO | CATEGORÍA | TIPO DE USO PORMENORIZADO | SITUACIÓN | DESTINO |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------|------------|
| RESIDENCIAL | RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.) | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RM. MULTIFAMILIAR | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RC. RESIDENCIA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| INDUSTRIAL | IP1b: TALLERES ARTESANALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | IG1b: INOCUAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ OFICINAS | TO1: DESPACHOS PROFESIONALES | COMPLEMENTARIO | 3-4-5 | s/ PLANOS |
| | TO2: EMPRESAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO3: SEDE INSTITUCIONAL | COMPLEMENTARIO | 3-4-5 | s/ PLANOS |
| TERCIARIO/ COMERCIAL | TC1: LOCAL COMERCIAL | COMPLEMENTARIO | 3 | s/ PLANOS |
| | TC2: CENTRO COMERCIAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO HOSTELERÍA | TR1: HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | s/ PLANOS |
| | TR2: HOSTELERÍA CON ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | s/ PLANOS |
| | TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |

| | | | | |
|---|---|---|------------|------------|
| | TR4: ESPECTÁCULOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR5: OTROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE | TH1: ESTAB. HOTELEROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH2: PENSIONES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH3: APARTAMENTOS TURÍSTICOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5a: HOTEL RURAL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5b: CASA RURAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5c: APARTAMENTOS RURALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / CULTURAL | CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª ENTRE 100 Y 300 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. AIRE LIBRE | PRINCIPAL | 1-3-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO | CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL. | COMPLEMENTARIO | 1-3-4 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL. | COMPLEMENTARIO | 1-3-4 | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 4ª. GUARDERÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / SANITARIO | CAT. 1ª. CLINICAS CONSULTAS EXTERNAS. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª HOSPITALES Y CLINICAS CON INTERNAMIENTO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL | CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA | COMPLEMENTARIO | 1-3 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO | CAT. 1ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA. | COMPLEMENTARIO | 1-3-4-5 | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | CAT. 1ª SIN ESPECTADORES | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª CON ESPECTADORES | COMPLEMENTARIO | 1-B | s/ PLANOS |
| EQUIP. ADMINISTRATIVO | CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª. | COMPLEMENTARIO | 3-4 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO | COMPLEMENTARIO | 1 | s/ PLANOS |
| EQUIP. TANATORIO | | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| APARCAMIENTO | CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE | COMPLEMENTARIO | B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. BICICLETAS | COMPLEMENTARIO | B | s/ PLANOS |
| SERVICIOS URBANOS | | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |
| ESPACIOS LIBRES | CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS | COMPLEMENTARIO | A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª ZONAS VERDES | COMPLEMENTARIO | A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |

Se prohíben, además, todos los usos no permitidos expresamente.

8.3.5 OBRAS PERMITIDAS

Las establecidas conforme al Grado de Protección del Título 5 de la presente Normativa y en la correspondiente Ficha de Catálogo.

8.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Conforme a las condiciones del Título 5 de la presente Normativa y las específicas de cada elemento recogidas en el Catálogo de Protección del Plan General.

8.4 ORDENANZA R1: RESIDENCIAL CONJUNTO HISTÓRICO.

8.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en todas las parcelas incluidas dentro del recinto del casco histórico de Buitrago, El uso característico de las parcelas con esta Ordenanza es Residencial, si bien puede darse la calificación con otros usos puntualmente en parcelas singulares.

La presente ordenanza será de aplicación para edificaciones de nueva planta, rehabilitaciones y sustituciones de edificaciones no catalogadas.

Los elementos catalogados quedarán regulados por la ordenanza y las condiciones de la protección.

El ámbito es el señalado en el plano de ordenación CH.O-3.

8.4.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. PARCELA

No se permite la modificación de las parcelas catalogadas ni la segregación indiscriminada de las parcelas existentes en la actualidad, permitiéndose únicamente el siguiente mecanismo de mejora de la habitabilidad de las construcciones:

- Agregación de grupos de parcelas menores de 60 m² para su posterior segregación con las siguientes condiciones:
 - La superficie máxima total de cada reparcelación es de 150 m².
 - Las parcelas resultantes tendrán un frente con una dimensión mínima de 8 metros y máxima de 14,5 metros.
 - La superficie mínima de las parcelas resultantes será de 45 m², y la máxima de 100 m².
- Se permite únicamente en los grupos de parcelas delimitados en el plano de ordenación CH.O-8 con el código RF.nº.

B. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

1. La ocupación en planta y posición de la edificación será:
 - a. Código de ordenanza señalado en negro: según Plano de Ordenación CH.O-3.
 - b. Código de ordenanza señalado en rojo: 80% de la superficie de parcela.
2. Se permiten de edificaciones auxiliares en los espacios libres de parcela “parcialmente ocupables” señalados en el Plano CH.O-3, con las siguientes condiciones:
 - a. Edificios existentes: se pueden mantener o sustituir si no tiene la condición de fuera de ordenación.
 - b. Edificio de nueva planta: se permite su construcción con una superficie máxima de 12 m², que no computan, y una altura de 1 planta, equivalente a 3 metros medidos hasta la cumbrera de la cubierta.
 - c. La suma de superficies de los edificios auxiliares existentes y el de nueva construcción no podrá ser superior a 15 m².
 - d. Cuando sean de nueva planta, estos edificios no pueden ser visibles desde el exterior.
 - e. Respecto a la superficie libre, en los señalados como “jardín” se podrá pavimentar como máximo del 40%, debiendo quedar el resto con un tratamiento natural (terrizo, plantaciones y arbolado), mientras que en los señalados como “pavimentado” se podrá alcanzar el 100%.

C. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima queda definida por dos parámetros:

1. Nº de plantas. Determinada en el Plano de Ordenación CH.O-3, que establece el mantenimiento de la altura actual o asigna un nº de plantas.

La existente ejecutada legalmente no se considerará fuera de ordenación si bien, en el momento de la sustitución del edificio deberá ejecutarse el nuevo de acuerdo las condiciones de altura establecidas en los planos de ordenación.

2. Altura a cornisa. La altura en metros a la cornisa queda definida en el planos de ordenación CH.O-4, ya sea como:
 - a. Altura existente;
 - b. Referencia al edificio que ocupaba previamente la parcela;
 - c. Referencia a edificios colindantes
 - d. En ausencia de referencias, las alturas serán:
 - 1 planta / 3,5 m;
 - 2 plantas / 7 m.
3. Los Edificios incluidos en Catálogo de Protección completarán las condiciones de altura con lo que establezca su ficha individual de catalogación.

D. EDIFICABILIDAD.

Definida por las condiciones de posición de la edificación y la altura.

E. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se puede establecer de las siguientes formas:

1. En el plano de ordenación:
 - a. Huella del edificio.
 - b. Área de movimiento.
2. En ausencia de determinaciones en el plano de ordenación, las condiciones serán las siguientes:
 - a. Distancia mínima a alineación exterior: Determinado en los planos de ordenación o sin retranqueo.
 - b. Fondo máximo: Determinado en los planos de ordenación o 12 metros.
 - c. Distancia mínima a lindes laterales: Determinado en los planos de ordenación o sin retranqueo.
 - d. Distancia mínima a linde posterior: Determinado en los planos de ordenación o ≥ 3 metros.
 - e. Distancia entre distintos edificios de la misma parcela: Si existen huecos la edificación se retranqueará como mínimo $2/3$ de la altura del edificio más alto. Si no existen huecos el retranqueo será de $1/2$ de la altura del edificio más alto. La edificación auxiliar podrá estar adosada a la principal.

8.4.3 USOS

Esta Ordenanza afecta a parcelas con distintas calificaciones, siendo los usos distintos según cada una de ellas.

A. PARA LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

| USO | CATEGORÍA | TIPO DE USO PORMENORIZADO | SITUACIÓN | DESTINO |
|---|---|--|------------|------------|
| RESIDENCIAL | RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.) | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | RM. MULTIFAMILIAR | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | RC. RESIDENCIA | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| INDUSTRIAL | IP1b: TALLERES ARTESANALES | COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO | 1-2-3 | TODOS |
| | IG1b: INOCUAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ OFICINAS | TO1: DESPACHOS PROFESIONALES | COMPLEMENTARIO | 1-3-4 | TODOS |
| | TO2: EMPRESAS | COMPLEMENTARIO | 1-3 | TODOS |
| | TO3: SEDE INSTITUCIONAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ COMERCIAL | TC1: LOCAL COMERCIAL | COMPLEMENTARIO | 1-3 | TODOS |
| | TC2: CENTRO COMERCIAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO HOSTELERIA | TR1: HOSTELERIA SIN ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | TODOS |
| | TR2: HOSTELERIA CON ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3 | TODOS |
| | TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR4: ESPECTÁCULOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR5: OTROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE | TH1: ESTAB. HOTELEROS | ALTERNATIVO | 1-B | TODOS |
| | TH2: PENSIONES | ALTERNATIVO | 1-B | TODOS |
| | TH3: APARTAMENTOS TURISTICOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5a. HOTEL RURAL. | ALTERNATIVO | 1-B | TODOS |
| | TH5b: CASA RURAL | ALTERNATIVO | 1-B | TODOS |
| TH5c: APARTAMENTOS RURALES | ALTERNATIVO | 1-B | TODOS | |
| EQUIPAMIENTO / CULTURAL | CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-A-B | TODOS |
| | CAT. 2ª ENTRE 100 Y 300 ASIST. | | 1-3-A-B | TODOS |
| | CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST. | | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 4ª. AIRE LIBRE | | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO | CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL. | COMPLEMENTARIO | 1-3-4 | TODOS |
| | CAT. 2ª CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL. | COMPLEMENTARIO | 1-3 | TODOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 4ª. GUARDERÍAS | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1-3-B | TODOS |
| | CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / SANITARIO | CAT. 1ª. CLÍNICAS CONSULTAS EXTERNAS. | COMPLEMENTARIO | 1-3-4 | TODOS |
| | CAT. 2ª HOSPITALES Y CLÍNICAS CON INTERNAMIENTO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL | CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | TODOS |
| | CAT. 2ª CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO | ALTERNATIVO | 1-B | TODOS |
| EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO | CAT. 1ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | CAT. 1ª SIN ESPECTADORES | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | TODOS |
| | CAT. 2ª CON ESPECTADORES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIP. ADMINISTRATIVO | CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª. | COMPLEMENTARIO | 3-4 | TODOS |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO | ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO | 1 | TODOS |
| EQUIP. TANATORIO | | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| APARCAMIENTO | CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO | COMPLEMENTARIO | 2-C | TODOS |
| | CAT. 2ª EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE | COMPLEMENTARIO | B | TODOS |
| | CAT. 4ª. BICICLETAS | COMPLEMENTARIO | B | TODOS |
| SERVICIOS URBANOS | | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |
| ESPACIOS LIBRES | CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS | COMPLEMENTARIO | A-B | TODOS |
| | CAT. 2ª ZONAS VERDES | COMPLEMENTARIO | A-B | TODOS |
| | CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |

B. PARA LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO

| USO | CATEGORÍA | TIPO DE USO PORMENORIZADO | SITUACIÓN | DESTINO |
|---|--|--|------------|------------|
| RESIDENCIAL | RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.) | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RM. MULTIFAMILIAR | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RC. RESIDENCIA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| INDUSTRIAL | IP1b: TALLERES ARTESANALES | COMPLEMENTARIO | 1-2-3 | TODOS |
| | IG1b: INOCUAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ OFICINAS | TO1: DESPACHOS PROFESIONALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO2: EMPRESAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO3: SEDE INSTITUCIONAL | COMPLEMENTARIO | 1-3-4 | TODOS |
| TERCIARIO/ COMERCIAL | TC1: LOCAL COMERCIAL | COMPLEMENTARIO | 1-3 | TODOS |
| | TC2: CENTRO COMERCIAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO HOSTELERÍA | TR1: HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | TODOS |
| | TR2: HOSTELERÍA CON ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3 | TODOS |
| | TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR4: ESPECTÁCULOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR5: OTROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE | TH1: ESTAB. HOTELEROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH2: PENSIONES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH3: APARTAMENTOS TURÍSTICOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5a: HOTEL RURAL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5b: CASA RURAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5c: APARTAMENTOS RURALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / CULTURAL | CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. ENTRE 100 Y 300 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. AIRE LIBRE | PRINCIPAL | A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO | CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. GUARDERÍAS | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | PRINCIPAL | 1-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / SANITARIO | CAT. 1ª. CLÍNICAS CONSULTAS EXTERNAS. | PRINCIPAL | 1-3-4 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. HOSPITALES Y CLÍNICAS CON INTERNAMIENTO | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL | CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO | PRINCIPAL | 1-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO | CAT. 1ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA. | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | CAT. 1ª. SIN ESPECTADORES | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. CON ESPECTADORES | PRINCIPAL | 1-3-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIP. ADMINISTRATIVO | CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª. | PRINCIPAL | 3-4 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| EQUIP. TANATORIO | | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| APARCAMIENTO | CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO | COMPLEMENTARIO | 2-C | TODOS |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE | COMPLEMENTARIO | B | TODOS |
| | CAT. 4ª. BICICLETAS | COMPLEMENTARIO | B | TODOS |
| SERVICIOS URBANOS | | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |
| ESPACIOS LIBRES | CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS | COMPLEMENTARIO | A-B | TODOS |
| | CAT. 2ª. ZONAS VERDES | COMPLEMENTARIO | A-B | TODOS |
| | CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |

C. PARA LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO

| USO | CATEGORÍA | TIPO DE USO PORMENORIZADO | SITUACIÓN | DESTINO |
|---|--|---------------------------|---|------------|
| RESIDENCIAL | RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.) | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RM. MULTIFAMILIAR | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RC. RESIDENCIA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| INDUSTRIAL | IP1b: TALLERES ARTESANALES | COMPLEMENTARIO | 1-2-3 | TODOS |
| | IG1b: INOCUAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ OFICINAS | TO1: DESPACHOS PROFESIONALES | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | TO2: EMPRESAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO3: SEDE INSTITUCIONAL | PRINCIPAL | 1-3 | TODOS |
| TERCIARIO/ COMERCIAL | TC1: LOCAL COMERCIAL | PRINCIPAL | 1-3 | TODOS |
| | TC2: CENTRO COMERCIAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO HOSTELERÍA | TR1: HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO | PRINCIPAL | 1-3-B | TODOS |
| | TR2: HOSTELERÍA CON ESPECTÁCULO | PRINCIPAL | 1-3 | TODOS |
| | TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO | PRINCIPAL | 1-3 | TODOS |
| | TR4: ESPECTÁCULOS | PRINCIPAL | 1-3 | TODOS |
| | TR5: OTROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE | TH1: ESTAB. HOTELEROS | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | TH2: PENSIONES | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | TH3: APARTAMENTOS TURÍSTICOS | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | TH5a: HOTEL RURAL. | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | TH5b: CASA RURAL | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| | TH5c: APARTAMENTOS RURALES | PRINCIPAL | 1-3-4 | TODOS |
| EQUIPAMIENTO / CULTURAL | CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST. | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. ENTRE 100 Y 300 ASIST. | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST. | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. AIRE LIBRE | ALTERNATIVO | A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO | CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL. | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL. | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL. | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. GUARDERÍAS | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | ALTERNATIVO | 1-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / SANITARIO | CAT. 1ª. CLÍNICAS CONSULTAS EXTERNAS. | ALTERNATIVO | 1-3-4 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. HOSPITALES Y CLÍNICAS CON INTERNAMIENTO | ALTERNATIVO | 1 | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL | CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA | ALTERNATIVO | 1-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO | ALTERNATIVO | 1-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO | CAT. 1ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | CAT. 1ª. SIN ESPECTADORES | ALTERNATIVO | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. CON ESPECTADORES | ALTERNATIVO | 1-3-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIP. ADMINISTRATIVO | CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO | ALTERNATIVO | 1 | s/ PLANOS |
| EQUIP. TANATORIO | | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| APARCAMIENTO | CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO | COMPLEMENTARIO | 2-C | TODOS |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE | COMPLEMENTARIO | B | TODOS |
| | CAT. 4ª. BICICLETAS | COMPLEMENTARIO | B | TODOS |
| SERVICIOS URBANOS | | | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | |
| ESPACIOS LIBRES | CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS | COMPLEMENTARIO | A-B | TODOS |
| | CAT. 2ª. ZONAS VERDES | COMPLEMENTARIO | A-B | TODOS |
| | CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES | | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | |

8.4.4 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en el Capítulo 7.8 de la presente normativa con las limitaciones adicionales de la Ficha correspondiente del Catálogo de Protección, además de las condiciones derivadas de la legislación de Protección del Patrimonio Histórico y cultural vigente.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 7.8 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

8.4.5 OTRAS CONDICIONES.

1. **Plazas de aparcamiento:** Siempre que la parcela y el acceso desde la vía pública lo permita, deberá preverse 1 plaza de aparcamiento por vivienda o cada 150 m² construidos de otros usos.
2. **Condiciones de Accesibilidad:** Todas las edificaciones de nueva planta habrán de incorporar las determinaciones de la normativa sectorial relativa a la Accesibilidad y Supresión de Barreras, debiendo las edificaciones tradicionales adaptar su configuración en lo posible a esta Normativa.
3. **Cerramientos de parcela:** Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad del perímetro no ocupado por medianeras de edificación.

8.4.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales recogidas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con las limitaciones adicionales establecidas en el Título 5 de la presente Normativa y las propias de la protección de cada elemento.

8.5 DC: DOTACIONAL COMPACTO.

8.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a uso dotacional, integradas en una manzana compacta. En el ámbito del Conjunto Histórico únicamente existen cuatro parcelas, ya edificadas todas.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código DC en el Plano de Ordenación CH.O-3.

8.5.2 TIPOLOGÍA.

Edificios singulares en manzana compacta.

8.5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA.

No se permiten nuevas segregaciones.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

1. La ocupación en planta y posición de la edificación será:
 - a. Código de ordenanza señalado en negro: según Plano de Ordenación CH.O-3.
 - b. Código de ordenanza señalado en rojo: 100% de la superficie de parcela.
2. Se permiten de edificaciones auxiliares en los espacios libres de parcela "parcialmente ocupables" señalados en el Plano CH.O-3, con las siguientes condiciones:
 - a. Edificios existentes: se pueden mantener o sustituir si no tiene la condición de fuera de ordenación.
 - b. Edificio de nueva planta: se permite su construcción con una superficie máxima de 20 m², que no computan, y una altura de 1 planta, equivalente a 3 metros medidos hasta la cumbrera de la cubierta.
 - c. La suma de superficies de los edificios auxiliares existentes y el de nueva construcción no podrá ser superior a 25 m².

C. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima queda definida por dos parámetros:

1. N° de plantas. Determinada en el Plano de Ordenación CH.O-3, que establece el mantenimiento de la altura actual o asigna un n° de plantas.

La existente ejecutada legalmente no se considerará fuera de ordenación si bien, en el momento de la sustitución del edificio deberá ejecutarse el nuevo de acuerdo las condiciones de altura establecidas en los planos de ordenación.
2. Altura a cornisa. La altura en metros a cornisa queda definida en el planos de ordenación CH.O-4, ya sea como:
 - a. Altura existente;
 - b. Referencia al edificio que ocupaba previamente la parcela;

- c. Referencia a edificios colindantes
 - d. En ausencia de referencias, las alturas serán:
 - 1 planta / 4 m;
 - 2 plantas / 8 m.
3. Los Edificios incluidos en Catálogo de Protección completarán las condiciones de altura con lo que establezca su ficha individual de catalogación.

D. EDIFICABILIDAD.

Definida por las condiciones de posición de la edificación y la altura.

E. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se puede establecer de las siguientes formas:

1. En el plano de ordenación:
 - a. Huella del edificio.
 - b. Área de movimiento.
2. En ausencia de determinaciones en el plano de ordenación, las condiciones serán las siguientes:
 - a. Distancia mínima a alineación exterior: Determinado en los planos de ordenación o sin retranqueo.
 - b. Fondo máximo: Determinado en los planos de ordenación o 12 metros.
 - c. Distancia mínima a lindes laterales: Determinado en los planos de ordenación o sin retranqueo.
 - d. Distancia mínima a linde posterior: Determinado en los planos de ordenación o ≥ 3 metros.
 - e. Distancia entre distintos edificios de la misma parcela: Si existen huecos la edificación se retranqueará como mínimo $2/3$ de la altura del edificio más alto. Si no existen huecos el retranqueo será de $1/2$ de la altura del edificio más alto. La edificación auxiliar podrá estar adosada a la principal.

8.5.4 USOS.

| USO | CATEGORÍA | TIPO DE USO PORMENORIZADO | SITUACIÓN | DESTINO |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------|------------|
| RESIDENCIAL | RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.)* | COMPLEMENTARIO | 3-4-5 | s/ PLANOS |
| | RM. MULTIFAMILIAR | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RC. RESIDENCIA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| INDUSTRIAL | IP1b: TALLERES ARTESANALES | COMPLEMENTARIO | 1-2-3 | s/ PLANOS |
| | IG1b: INOCUAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ OFICINAS | TO1: DESPACHOS PROFESIONALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO2: EMPRESAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO3: SEDE INSTITUCIONAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ COMERCIAL | TC1: LOCAL COMERCIAL | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | s/ PLANOS |
| | TC2: CENTRO COMERCIAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO HOSTELERÍA | TR1: HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | s/ PLANOS |
| | TR2: HOSTELERÍA CON ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-3-B | s/ PLANOS |
| | TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR4: ESPECTÁCULOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR5: OTROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |

| | | | | |
|-----------------------------------|---|---|-------------|------------|
| TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE | TH1: ESTAB. HOTELEROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH2: PENSIONES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH3: APARTAMENTOS TURÍSTICOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5a: HOTEL RURAL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5b: CASA RURAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5c: APARTAMENTOS RURALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / CULTURAL | CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-4-5-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª ENTRE 100 Y 300 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. AIRE LIBRE | PRINCIPAL | A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO | CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL. | PRINCIPAL | 1-3-4-5-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL. | PRINCIPAL | 1-3-4-5-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL. | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. GUARDERÍAS | PRINCIPAL | 1-3-4-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | PRINCIPAL | 1-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / SANITARIO | CAT. 1ª. CLÍNICAS CONSULTAS EXTERNAS. | PRINCIPAL | 1-3-4-5 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª HOSPITALES Y CLÍNICAS CON INTERNAMIENTO | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL | CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA | PRINCIPAL | 1-3-4-5-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO | PRINCIPAL | 1-3-4-5-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO | PRINCIPAL | 1-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO | CAT. 1ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA. | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | CAT. 1ª SIN ESPECTADORES | PRINCIPAL | 1-3-4-5-A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª CON ESPECTADORES | PRINCIPAL | 1-3-A-B | s/ PLANOS |
| EQUIP. ADMINISTRATIVO | CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª. | PRINCIPAL | 3-4 | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO | PRINCIPAL | 1 | s/ PLANOS |
| EQUIP. TANATORIO | | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| APARCAMIENTO | CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO | COMPLEMENTARIO | 2-C | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE | COMPLEMENTARIO | B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. BICICLETAS | COMPLEMENTARIO | B | s/ PLANOS |
| SERVICIOS URBANOS | | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |
| ESPACIOS LIBRES | CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS | COMPLEMENTARIO | A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª ZONAS VERDES | COMPLEMENTARIO | A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |

* Una vivienda para personal del equipamiento.

8.5.5 OTRAS CONDICIONES.

- Plazas de aparcamiento:** Siempre que la parcela y el acceso desde la vía pública lo permita, deberán preverse suficientes plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, según el artículo 4.5.10.4 de la Normativa del PGOU.
- Condiciones de Accesibilidad:** Todas las edificaciones de nueva planta habrán de incorporar las determinaciones de la normativa sectorial relativa a la Accesibilidad y Supresión de Barreras, debiendo las edificaciones tradicionales adaptar su configuración en lo posible a esta Normativa.
- Cerramientos de parcela:** Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad del perímetro no ocupado por medianeras de edificación.

En equipamientos públicos, el frente a espacio público podrá quedar abierto, en continuidad con zonas verdes o viario.

8.5.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales recogidas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con las limitaciones adicionales establecidas en el Título 5 de la presente Normativa y las propias de la protección de cada elemento.

8.6 EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

8.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a espacios libres y áreas ajardinadas de titularidad y uso público.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código EL en el Plano de Ordenación CH.O-3.

8.6.2 TIPOLOGÍA.

Espacios libres y áreas ajardinadas.

8.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA.

No se permiten nuevas segregaciones.

- 1. **Superficie mínima:** La existente.
- 2. **Superficie máxima:** No se fija.
- 3. **Frente mínimo:** El existente.
- 4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

- 1. **Coefficiente de ocupación:** 5%.
- 2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,05 m²/m².

C. VOLUMEN Y FORMA.

- 1. **Altura máxima (nº pl./m):** 1 planta (PB) / 3 m.

Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

- 2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- 1. **Alineación exterior:** Mayor o igual a 3 metros.
- 2. **Fondo máximo edificable:** Fijado por las condiciones de posición de la edificación.
- 3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Mayor o igual a 3 metros.
- 4. **Distancia mínima a linde posterior:** Mayor o igual a 3 metros.
- 5. **Otros edificios:**
 - a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
 - b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

8.6.4 USOS.

| USO | CATEGORÍA | TIPO DE USO PORMENORIZADO | SITUACIÓN | DESTINO |
|-------------|--------------------------------------|---------------------------|------------|------------|
| RESIDENCIAL | RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.) | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RM. MULTIFAMILIAR | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RC. RESIDENCIA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| INDUSTRIAL | IP1b: TALLERES ARTESANALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |

| | | | | |
|---|---|---|------------|------------|
| | IG1b: INOCUAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ OFICINAS | TO1: DESPACHOS PROFESIONALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO2: EMPRESAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TO3: SEDE INSTITUCIONAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO/ COMERCIAL | TC1: LOCAL COMERCIAL | COMPLEMENTARIO | 1-A-B | s/ PLANOS |
| | TC2: CENTRO COMERCIAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | RESTO CATEGORÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO HOSTELERÍA | TR1: HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO | COMPLEMENTARIO | 1-A-B | s/ PLANOS |
| | TR2: HOSTELERÍA CON ESPECTÁCULO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR4: ESPECTÁCULOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TR5: OTROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE | TH1: ESTAB. HOTELEROS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH2: PENSIONES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH3: APARTAMENTOS TURÍSTICOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5a. HOTEL RURAL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5b: CASA RURAL | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | TH5c: APARTAMENTOS RURALES | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / CULTURAL | CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª ENTRE 100 Y 300 ASIST. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 4ª. AIRE LIBRE | COMPLEMENTARIO | A-B | s/ PLANOS |
| EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO | CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 4ª. GUARDERÍAS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / SANITARIO | CAT. 1ª. CLÍNICAS CONSULTAS EXTERNAS. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª HOSPITALES Y CLÍNICAS CON INTERNAMIENTO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL | CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO | CAT. 1ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO | CAT. 1ª SIN ESPECTADORES | COMPLEMENTARIO | A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª CON ESPECTADORES | COMPLEMENTARIO | A-B | s/ PLANOS |
| EQUIP. ADMINISTRATIVO | CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| EQUIP. TANATORIO | | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| APARCAMIENTO | CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 2ª EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID. | PROHIBIDO | NO PROCEDE | NO PROCEDE |
| | CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE | COMPLEMENTARIO | B | s/ PLANOS |
| | CAT. 4ª. BICICLETAS | COMPLEMENTARIO | B | s/ PLANOS |
| SERVICIOS URBANOS | | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE | | |
| ESPACIOS LIBRES | CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS | PRINCIPAL | A-B | s/ PLANOS |
| | CAT. 2ª ZONAS VERDES | PRINCIPAL | A-B | s/ PLANOS |

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| | CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES | USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE |
|--|-------------------------------|---|

8.6.5 **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales recogidas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con las limitaciones adicionales establecidas en el Título 5 de la presente Normativa y las propias de la protección de cada elemento.

9. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN.

9.1 ÁMBITOS DE REPARCELACIÓN

9.1.1 RP.1: CALLE ALMENDRO 1

Se trata de un grupo de parcelas de pequeño tamaño ocupadas por edificaciones agropecuarias en mal estado difícilmente recuperables en las condiciones actuales.

Se pretende evitar la ruina de las mismas.



Parcelas incluidas: 67870-28, 29, 30 y 31
 Las condiciones de reparcelación serán:
 Superficie total del ámbito: 124,21 m².
 Superficie mínima inicial: 45 m²
 Superficie mínima de parcelas resultantes: 45 m²
 Superficie máxima de parcelas resultantes: 80 m²
 Altura de la edificación: 1 planta
 Otras condiciones: No se podrán dejar aisladas parcelas de superficie inferior a la mínima permitida como resultante.

9.1.2 RP.2: CALLE ALMENDRO 2

Se trata de un grupo de parcelas de pequeño tamaño ocupadas por edificaciones agropecuarias en mal estado difícilmente recuperables en las condiciones actuales.

Se pretende evitar la ruina de las mismas.



Parcelas incluidas: 67870-26 y 27
 Las condiciones de reparcelación serán:
 Superficie total del ámbito: 73 m².
 Superficie mínima inicial: 73 m²
 Superficie mínima de parcelas resultantes: 73 m²
 Superficie máxima de parcelas resultantes: 73 m²
 Altura de la edificación: 1 planta
 Otras condiciones: No se podrán dejar aisladas parcelas de superficie inferior a la mínima permitida como resultante.