

REFUNDIDO DE LAS NORMAS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ALCALÁ DE HENARES

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

ALCALÁ DE HENARES

NORMAS

ÍNDICE GENERAL

REFUNDIDO DE LAS NORMAS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

ALCALÁ DE HENARES

ÍNDICE GENERAL

1. NORMAS PRELIMINARES.....	5
1.1 NATURALEZA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	5
1.2 ÁMBITO Y ÁREA DE INFLUENCIA.....	6
1.3 DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y MODIFICACIONES.....	6
1.4 VIGENCIA.....	8
1.5 PROTECCIÓN GENERAL.....	8
1.6 CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.....	9
2. NORMAS GENERALES.....	11
2.1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	11
2.3 RÉGIMEN DE SUELO.....	32
2.4 CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	39
3. NORMAS COMUNES Y DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA.....	52
3.1 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.....	53
3.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGÍA, FORMA Y ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.....	60
3.3 CONDICIONES DE DISEÑO, PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE LAS VIVIENDAS.....	68
3.4 CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HIGIENE E INTIMIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES.....	69
3.5 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES.....	71
3.6 CONDICIONES DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LAS INSTALACIONES.....	72
3.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.....	73
4. NORMAS DE PROTECCION.....	75
4.1 PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LA EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA.....	75
4.2 GRADOS DE PROTECCIÓN.....	76
4.3 OBRAS PERMITIDAS EN FUNCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS ELEMENTOS.....	77
4.4 OBRAS PERMITIDAS EN LAS PARCELAS CON PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA.....	80
4.5 RECUPERACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES HIGIÉNICAS EN LA CALLE MAYOR.....	82
4.6 CUADRO DE OBRAS PERMITIDAS.....	82
5. NORMAS DE USO DE LA EDIFICACION.....	85
5.1 DETERMINACIONES GENERALES.....	85
5.2 CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.....	88
6. NORMAS ZONALES.....	91
6.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS SITUACIONES PARTICULARES O ZONAS.....	91
6.2 ZONA 1. PARCELAS CON MONUMENTOS.....	92
6.2 ZONA 2. PARCELAS CON EDIFICIOS SINGULARES DE PROTECCIÓN INTEGRAL.....	94
6.3 ZONA 3. PARCELAS CON EDIFICIOS SINGULARES DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....	96
6.4 ZONA 4. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....	98
6.5 ZONA 5. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	100
6.6 ZONA 6. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ANTIGUA DE POSIBLE SUSTITUCIÓN.....	102

6.7	ZONA 7. SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.....	104
6.8	ZONA 8. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RECIENTE CONSOLIDADA.....	106
6.9	ZONA 9. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RECIENTE DISCORDANTE.....	107
6.10	ZONA 10. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RECIENTE CONFLICTIVA.....	109
6.11	ZONA 11. JARDINES Y HUERTAS CON PROTECCIÓN GLOBAL.....	111
6.12	ZONA 12. PARCELAS DOTACIONALES.....	113
6.13	ZONA 13. PARCELAS NO EDIFICABLES.....	115
6.14	ZONA 14. ESPACIOS DE PARCELAS CON PROTECCIÓN PARCIAL.....	116
6.15	ZONA 15. ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.....	117
ANEXOS.....		120
ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR PARCELAS		120
1.	INTRODUCCIÓN	121
1.1	OBJETO Y RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL.....	121
1.2	FINALIDAD	121
1.3	JUSTIFICACIÓN.....	121
1.4	CORRECCIÓN DE APROVECHAMIENTOS.....	121
2.	FORMA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	122
3.	CUADROS DEL APROVECHAMIENTO DE PARCELAS RESIDENCIALES.....	123
PLANOS		148

NORMAS PRELIMINARES

ÍNDICE

- 1.1 Naturaleza del Plan Especial de Protección.
- 1.2 Ámbito y Área de Influencia.
- 1.3 Documentación - Interpretación y Modificaciones.
- 1.4 Vigencia.
- 1.5 Protección General.
- 1.6 Carácter de la Protección.

1.NORMAS PRELIMINARES

1.1 NATURALEZA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN*

El Plan Especial ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español**, para las áreas afectadas por la declaración de un Conjunto Histórico, como es el caso del Casco Histórico de Alcalá de Henares, y con la naturaleza propia de un Plan Especial de Protección y Ordenación* previsto a estos efectos por la parcialmente vigente Ley, R.D. 1/92 de 26 de Junio***, sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y el Texto Refundido RD 1346/1976, así como en su Reglamento 2159/1978, de 23 de Junio, de Planeamiento y en la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid****.

El presente Plan Especial ha sido redactado también en atención a lo previsto por el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alcalá de Henares****, en relación a la Ordenación de su Casco Histórico, siendo de aplicación sus Normas Urbanísticas en lo no previsto por las presentes Normas.

- * En lo sucesivo, Plan Especial.
- ** “ “ “ Ley del Patrimonio.
- *** “ “ “ Ley del Suelo.
- **** “ “ “ Ley del Suelo CM-95-97.
- ***** “ “ “ Plan General 91.

1.2 ÁMBITO Y ÁREA DE INFLUENCIA

El Plan Especial tiene aplicación en el ámbito delimitado por la envolvente del área resultante de la superposición de la zona de Casco Histórico, tal como lo define el vigente Plan General, y del recinto Histórico-Artístico tal como se define en la correspondiente Declaración del Conjunto Histórico de Alcalá de Henares de 1968.

La delimitación establecida por el Plan General 91, prevalece por tanto en la ordenación que realiza este Plan Especial, sobre los Planes de Reforma Interior aprobados para el borde del Casco Histórico, viéndose afectadas tres manzanas situadas en las Calles Andrés Saborit c/v Puerta de Madrid y Azucena c/v Teniente Ruiz.

El Plan Especial define, además, la zona de respeto, así como la zona de influencia y visualizaciones del Casco Histórico. La primera, de acuerdo con la declaración del Conjunto Histórico Artístico, y la segunda, definida y delimitada por el presente Plan Especial. Una y otra a efectos de aplicación directa de la normativa correspondiente de las Leyes de Patrimonio, del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, así como de las Instrucciones para la redacción de Catálogos de la Comunidad de Madrid.

Las parcelas de la antigua cárcel de la Galera y del archivo General de la Administración en la C/ Basillos, comprendidos en la zona de respeto del Casco Histórico, adecuarán su tratamiento a las características del mismo completando la regulación del Plan General, con el fin de hacer posible su desarrollo normativo pormenorizado a través de un Plan Especial de los establecidos en el artículo 2.1.¹

1.3 DOCUMENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y MODIFICACIONES.

El Plan Especial consta de la Memoria, el Catálogo, las Normas y los Planos.

- Su interpretación debe partir del propio sentido de las palabras y gráficos en relación con la finalidad principal de la protección del Patrimonio y el contexto en que se desenvuelve hoy.
- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica. En caso de duda, prevalecen las Normas sobre los otros documentos escritos.
- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala prevalecerán los de mayor detalle. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras de la mejor defensa del interés colectivo.
- En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que estas impongan, no pudiendo las actuaciones ampararse en la existencia de alguna norma que no satisfaga a cualesquiera de las restantes.

¹ MODIFICACION APROBADA DEFINITIVAMENTE 19 ENERO 2010.

Los Planos que tienen valor eminentemente normativo son los siguientes:

- N.1.1.- Delimitación de Ámbitos de Protección, Respeto y Tratamiento diferencial.
- N.1.2.- Delimitación del Ámbito de Protección y Zonas de Respeto G1 y G2.
- N.2.1.- Superficies de Interés Histórico Prioritario - Niveles de Protección.
- N.3.1.- Situaciones Particulares de la Edificación Especialmente Protegida
- N.3.2.- Situaciones Particulares de la Edificación no Especialmente Protegida.
- N.4.1.- Usos Pormenorizados del Suelo - Zonas de distinta tipología de Edificación.
- N.5.1.- Altura de los frentes de fachada de la Edificación.
- N.5.2.- Alineaciones y Rasantes.
- N.6.1.- Aprovechamientos tipo y Áreas de reparto Institucionales/Dotacionales.

Los planos que tienen un valor normativo en la medida en que son consecuencia del cálculo en cada parcela de las condiciones normativas del aprovechamiento, son los siguientes:

- N.6.2.- Aprovechamientos Tipo y Áreas de Reparto Residenciales ¹⁻⁷.
- N.6.3.- Aprovechamientos Tipo y Áreas de Reparto Residenciales ⁸⁻¹².

Los planos que tienen valor normativo pero complementario de los anteriores, son los siguientes:

- NC.2.2.- Sistema de Espacios Públicos y Agrupación de Edificios de Protección Prioritaria.
- NC.2.3.- División en Conjuntos Urbanos Homogéneos.
- NC.4.2.- Zonas Urbanas de origen Histórico, Ordenación y Gestión diferenciadas.

Los planos que tienen un valor normativo, pero de carácter orientativo, según se establece en las Normas, son los siguientes:

- NO-1.3.- Entorno - Relaciones visuales y paisajísticas.
- NO-3.3.- Protección y Recuperación de Espacios Libres en la calle Mayor.

Los planos que tienen un valor eminentemente informativo son los siguientes:

- I.1.- Situación y emplazamiento
- I.2.- Delimitación del ámbito de actuación.

Los planos que tienen un valor analítico-informativo, son los siguientes:

- A.1.- Aprovechamiento Medio por Manzanas Catastrales.
- A.2.- Inventario de usos de la edificación existente.
- A.3.- División y tamaño de parcelas.
- A.4.- Nomenclatura de Manzanas Catastrales.

Cualquier modificación de los documentos del Plan Especial deberá seguir el mismo trámite que el establecido para la aprobación del mismo.

No obstante, las modificaciones a la división catastral reflejada por el Plan Especial podrán realizarse directamente cuando:

- La división catastral real sea diferente de la señalada en los planos.
- Se pueda acomodar la edificación existente a la división histórica verificable a través del plano catastral histórico y/o de otros documentos, respetando las demás condiciones urbanísticas y de protección aplicables.

1.4 VIGENCIA.

Desde la aprobación inicial del Plan Especial hasta su entrada en vigor, las solicitudes de Licencia podrán acogerse tanto a sus determinaciones como a las del planeamiento vigente con anterioridad a dicha aprobación inicial. En consecuencia, las licencias otorgadas o solicitadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial, quedan amparadas por el mismo, por considerarse compatibles con su estructura diversificada de usos y aprovechamientos. La caducidad de la licencia o del correspondiente trámite determinará la obligatoriedad del cumplimiento de las disposiciones del Plan Especial.²

La vigencia del Plan Especial de Protección se entiende indefinida, en relación con lo establecido por la Ley del Patrimonio.

1.5 PROTECCIÓN GENERAL.

- 1 El Plan Especial protege:
 - El conjunto del área o ámbito afectado por el mismo Plan.
 - Los elementos que lo conforman, tanto edificios como espacios libres y parcelas, considerados unitariamente o agrupados por situaciones o zonas tipo.
 - Otras estructuras significativas de carácter general, como el trazado de calles y plazas, o de carácter unitario.
 - Las perspectivas y visualizaciones mutuas entre el Casco Histórico y su entorno geográfico.
- 2 El Plan Especial desarrolla la Ley del Suelo 92 y el Plan General, así como también la Ley del Patrimonio.
- 3 El Plan Especial desarrolla también las Instrucciones para la Redacción de Catálogos de Planeamiento aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid (31 octubre 1989).

² MODIFICACIÓN APROBADA DEFINITIVAMENTE 20 MARZO 2001.

1.6 CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

La protección propiciada por el presente Plan Especial, debe entenderse en sentido amplio, y sólo con las limitaciones previstas en el mismo. La Protección incluye no sólo la conservación y restauración, sino también la mejora y acabado, así como la rehabilitación de los conjuntos, elementos y estructuras señalados en el apartado 1 del artículo anterior.

Se trata además no sólo de conservar los bienes inmuebles legados por el pasado, sino también los lenguajes formales que les dieron significado.

Se trata especialmente de conservar la capacidad de hacer, diseñar y construir, que permitió, en su día, producir los conjuntos, elementos y estructuras que hoy procuramos conservar, y que a partir de estos nos permitirá completar el Casco Histórico con los nuevos elementos y edificios que demanda nuestra sociedad.

2. NORMAS GENERALES - Í N D I C E

2.1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

- 2.1.1 Órganos competentes y actuantes.
- 2.1.2 Desarrollo y modificación del Plan Especial mediante Planes y Estudios.
- 2.1.3 Los Planes Especiales de Rehabilitación de Edificios Singulares, aislados o agrupados.
- 2.1.4 Gestión del Plan Especial.
- 2.1.5 Ejecución del Plan Especial mediante Proyectos de obras. Tipos de proyectos y obras.
- 2.1.6 Autorización de Obras y procedimientos para la obtención de Licencias.

2.2 DIVISIÓN Y ZONIFICACIÓN URBANÍSTICAS.

- 2.2.1 División catastral del suelo y parcelaciones.
- 2.2.2 División en ámbitos Históricos de Uso Global diferenciado.
- 2.2.3 División del Casco Histórico en zonas de Usos Pormenorizados y Tipologías de Edificación diferenciadas.
- 2.2.4 División del Casco Histórico en Zonas o Situaciones particulares de la Edificación de las Parcelas.
- 2.2.5 Trazado. Alineaciones y Rasantes.
- 2.2.6 Área de Respeto y Visualización.

2.3 RÉGIMEN DE SUELO.

- 2.3.1 Atribución y adquisición de Aprovechamientos.
- 2.3.2 Aprovechamiento Tipo y Áreas de Reparto.
- 2.3.3 Transferencias de Aprovechamiento.
- 2.3.4 Reparcelación Discontinua y Compensación Económica.
- 2.3.5 Plazos de Edificación.
- 2.3.6 Dotación de Equipamiento Urbano.

2.4 CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

- 2.4.1 Deberes generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.
- 2.4.2 Conservación específica del Patrimonio Catalogado.
- 2.4.3 Infracciones.
- 2.4.4 Protección del Patrimonio y Catálogo.
- 2.4.5 Niveles, ámbitos y tipos de Protección.
- 2.4.6 Protección del Área de Respeto del Casco Histórico.
- 2.4.7 Protección de restos Arqueológicos del Casco Histórico (Área B del Plan General).

2. NORMAS GENERALES

2.1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

2.1.1 Órganos Competentes y Actuantes

- 1 La Consejería competente en materia de Cultura de la Comunidad de Madrid*, es la Administración competente para la protección del Conjunto Histórico-Artístico y su Zona de Respeto, tal como se delimitan en el correspondiente Decreto de Declaración, de 11 de mayo de 1968, con las ampliaciones, entornos y excepciones previstas en el apartado siguiente.

El Ministerio de Cultura, es la Administración competente sólo para la protección específica de aquellos Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural (B.I.C.) que estén adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional.

La competencia de dichas administraciones tiene por objeto garantizar la Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico incluido en el Conjunto, promover su enriquecimiento, así como fomentar y tutelar el acceso de todos los ciudadanos al mismo. Para ello adoptarán las medidas necesarias para facilitar la colaboración con el Ayuntamiento y restantes poderes públicos, y de éstos entre sí, así como para recabar y proporcionar cuanta información fuera precisa a los fines señalados.

Concretamente, la competencia de ambas Administraciones relativas al desarrollo y ejecución del presente Plan Especial se manifestará especialmente en las siguientes facultades:

- El informe previo, que deberá ser favorable, a la aprobación de los Planes Especiales y Estudios de Detalle en los que se desarrolle el presente Plan, así como para las modificaciones o revisiones de los mismos.
- La declaración, previa incoación y tramitación administrativa, incluidas la información pública y audiencia al Ayuntamiento, de Monumentos y Jardines Históricos, así como la modificación del área afectada por la citada declaración de Conjunto Histórico, o de su Zona de Respeto. Esta modificación determinará la obligación para el Ayuntamiento de redactar la correspondiente modificación del presente Plan Especial.

* En lo sucesivo las Consejerías se denominan como de Cultura o de Urbanismo, atendiendo a sus competencias características en lo que atañe al presente Plan Especial.

- La autorización para realizar obra, interior o exterior que afecte directamente al Monumento declarado o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, así como a la colocación en sus fachadas o en su cubierta de cualquier clase de rótulos, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.
- La autorización para realizar obras que afecten a los Jardines Históricos declarados y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.
- El régimen de intervención sobre los bienes protegibles; ordenes de reconstrucción, expedientes de ruina, autorizaciones y suspensiones de obras de demolición, ejecución subsidiaria, expropiaciones y otras establecidas en la Ley del Patrimonio.

- 2 La Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid es corresponsable de la salvaguardia del Patrimonio Arquitectónico del Casco Histórico, en todo aquello que no afecte a los Monumentos y Jardines Históricos o a lo que esté comprendido en su entorno, tal como unos y otros se definen y delimitan en el presente Plan Especial.

Con carácter general ostenta las competencias exclusivas o concurrentes derivadas de la legislación y normativa urbanísticas y en concreto las de planificación, gestión de planes y programas de mejora y rehabilitación, control y disciplina urbanística, así como las del registro público de catálogos de bienes concretos.

- 3 El Ayuntamiento es, en general y de acuerdo con la Ley del Suelo, la Administración Urbanística competente para lo siguiente:

- Formular y aprobar Planes Especiales o Estudios de Detalle para llevar a cabo actuaciones aisladas o sectoriales de ordenación, reforma interior y mejora en desarrollo del presente Plan Especial, así como las necesarias modificaciones puntuales, tanto de éste como de su Catálogo complementario.
- Llevar a cabo la ejecución del presente Plan Especial con las siguientes facultades:
 - × Encargar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
 - × Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas convengan a la economía de la urbanización proyectada.
- Intervenir en la ejecución de las facultades dominicales, relativas a la construcción y uso del suelo y de las edificaciones, de acuerdo con el presente Plan Especial, con las siguientes facultades:
 - × Intervenir la división y agrupación de parcelas, mediante la concesión de las correspondientes licencias de parcelación.
 - × Intervenir la construcción de las fincas mediante la concesión de las correspondientes licencias de obras.
 - × Intervenir el uso de las edificaciones mediante la concesión de las correspondientes licencias de uso.

- 4 El Ayuntamiento será competente, en particular, para autorizar directamente las obras que desarrollen el presente Plan Especial y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos, ni estén comprendidos en su entorno. Se deberá dar cuenta a las Administraciones competentes, a efectos de la Ley de Patrimonio, de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días.

Cuando se trate de Monumentos o Jardines Históricos declarados Bienes de Interés Cultural o de inmuebles comprendidos en su entorno, la concesión de licencias precisará resolución favorable de la Administración competente, según se establece en el apartado 2.1.1.1 de estas Normas.

Cuando se trate de obras de carácter excepcional, tal como se establece en el capítulo 4 de estas mismas Normas, sobre inmuebles catalogados para protección, integral, estructural o ambiental, será preceptivo para la concesión de la correspondiente licencia, el informe favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local del Patrimonio Histórico* (regulada según Decreto 100/1988 de 29 de septiembre de la Consejería de Cultura).

- 5 El Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de acuerdo con los citados Organismos competentes en la ejecución y desarrollo del presente Plan Especial, podrá establecer - con la composición y régimen que reglamentariamente se determine- una Comisión de Protección del Patrimonio.

* En lo sucesivo Comisión Local.

2.1.2 Desarrollo y Modificación del Plan Especial Mediante Planes y Estudios.

- 1 El Plan Especial se desarrollará, cuando sea estrictamente necesario, mediante Planes Especiales de Reforma Interior u otros, entre los previstos por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Dichos Planes Especiales podrán ser de carácter: sectorial, para el desarrollo de sistemas o estructuras generales; integral, para el desarrollo conjunto de determinadas áreas o unidades de ejecución, y de carácter puntual, para llevar a cabo operaciones aisladas. No podrán, sin embargo, modificar las determinaciones introducidas por el Plan Especial, ni tampoco las relativas a la Protección del Patrimonio introducidas por remisión de la Ley de Patrimonio 85. Para ello, será necesario tramitar la correspondiente modificación o revisión del presente Plan Especial.
- 2 El Plan Especial se podrá desarrollar en el Recinto Medieval mediante Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - Llevar a cabo la Rehabilitación Integral del patrimonio residencial o urbano comprendido dentro del ámbito señalado a estos efectos, por el Plan Especial u otros que se puedan delimitar en desarrollo de éste.
 - Llevar a cabo actuaciones aisladas de rehabilitación integral de edificios de interés histórico-artístico de carácter singular.
 - Llevar a cabo el desarrollo de dotaciones públicas.
- 3 El Plan Especial podrá desarrollarse en el recinto Universitario Antiguo, mediante Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - Llevar a cabo la rehabilitación integral de la ordenación y del trazado de dicho Recinto, para recuperar el carácter Universitario o Institucional del mismo. A estos efectos el Plan Especial recoge parcialmente el Estudio de Detalle redactado para el Antiguo Centro Penitenciario de la C/ Colegios con los ajustes recogidos en los planos, que requieren la redacción de un nuevo documento previo a la redacción de proyectos de edificación.
 - Llevar a cabo actuaciones aisladas de rehabilitación integral de edificios de interés histórico-artístico, de carácter singular, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas mismas Normas.
 - Llevar a cabo el desarrollo de dotaciones públicas.
- 4 Tanto el presente Plan Especial, como los Planes Especiales de carácter integral o aislado que lo desarrollen, podrán ser desarrollados, a su vez, por Estudios de Detalle, que se podrán elaborar para llevar a cabo actuaciones aisladas con las finalidades de ordenación específica de la edificación y otras previstas en el Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio, de la vigente Ley del Suelo.
- 5 Las actuaciones sobre el Recinto Eclesiástico estarán supeditadas a lo establecido por la Ley del Patrimonio Histórico Español y a las limitaciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos, fijadas por el presente Plan Especial. La rehabilitación integral del conjunto o de edificios de interés histórico, así como el desarrollo de nuevas actuaciones, deberá hacerse mediante la aprobación de un Plan Especial.

- 6 La aprobación de los citados Planes Especiales y Estudios de Detalle requerirá el informe favorable de la Administración competente, de la Comunidad de Madrid o de la Administración del Estado, tal como se establece en el artículo 20.1 de la Ley de Patrimonio.

2.1.3 Los Planes Especiales de Rehabilitación de Edificios Singulares, aislados o agrupados, a los que se alude en el artículo anterior se ajustarán a las siguientes reglas:

- 1 Cuando se trate de obras de rehabilitación integral de Edificios Singulares o agrupaciones de ellos de interés Histórico-Artístico incluidos en el Catálogo para su protección monumental, integral o estructural, con la finalidad de adaptarlos a las necesidades de instituciones de interés público y social o simplemente de determinadas instituciones de carácter no lucrativo, y ello no pudiera hacerse ajustándose a las condiciones particulares fijadas en las presentes Normas, se podrá redactar por la Administración o Institución competente un Plan Especial con el carácter de Reforma Interior, de los previstos por la vigente Ley del Suelo, para llevar a cabo actuaciones aisladas con el carácter, la finalidad, el alcance y el contenido que se determinan en las presentes Normas.

El Ayuntamiento, de oficio o a requerimiento de parte, podrá exigir la redacción de Planes Especiales a determinados proyectos de especial singularidad o para el desarrollo de parcelas dotacionales.

- 2 Los Planes Especiales a los que se alude anteriormente, tendrán carácter de Estudios Previos a los Proyectos de Obras de Edificación que fuera necesario redactar y tramitar para dichas rehabilitación o construcción.

Los Estudios Previos tratarán de compatibilizar las condiciones de las edificaciones y terrenos preexistentes con el programa de necesidades de las nuevas actividades que se pretenda instalar en aquéllos. Deberán pues estar asociados en el tiempo a actuaciones concretas.

Los Estudios Previos podrán proponer cuantas modificaciones consideren necesarias y convenientes, tanto para mejorar las edificaciones preexistentes como para adaptarlas a las nuevas necesidades. Las modificaciones quedarán supeditadas a la justificación de su necesidad y viabilidad y a la aprobación de las Administraciones competentes, así como a los procedimientos de aprobación y exposición pública previstos por la vigente legislación.

La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de las Administraciones competentes.

- 3 Los Planes Especiales de Rehabilitación que se redacten con el carácter de dichos Estudios Previos, deberán tener el siguiente contenido:
 - Estudios sobre la edificación preexistente y las condiciones de protección del Patrimonio y urbanísticas que le sean aplicables, así como de los aprovechamientos alternativos que pueden tener.

Será necesario recoger y elaborar los informes necesarios para establecer las condiciones geotécnicas y topográficas del terreno, así como de la aptitud de las cimentaciones existentes, para lo cual, se realizarán las prospecciones, ensayos, levantamientos, etc. que sean necesarios.

Se realizarán los estudios arqueológicos del subsuelo y se redactarán informes que permitan la explotación arqueológica previa y oportunamente asociada a las nuevas obras de edificación. Para lo primero, se requerirá la disposición de medios para la realización de calas y otras prospecciones.

Se procederá a una valoración detallada y pormenorizada de la edificación existente, que permita su Catalogación definitiva. Para ello, será necesario disponer de la posibilidad de acceso y de los medios auxiliares de construcción para la realización de catas, rozas y otras prospecciones.

Se realizará también un estudio sobre la influencia de las servidumbres existentes, relativas a infraestructuras, actividades y ocupantes, así como en relación a las vistas, iluminación y soleamiento y, también a los accesos y pasos a parcelas circundantes.

- Programa de necesidades para la instalación de las nuevas actividades y usos que se pretende desarrollar en los terrenos y edificaciones afectados.

Se justificará la selección del programa de necesidades propuesto entre los que alternativamente se hayan podido proponer.

Se incluirán recomendaciones para adaptar el programa seleccionado a los límites de capacidad que, de distinta índole, se hayan podido determinar en el Estudio Previo de la Edificación.

- Se incluirá una propuesta de aprovechamiento del terreno y de la edificación preexistentes, así como una relación de las obras e instalaciones más significativas y necesarias para ello, con especial referencia a los edificios y construcciones que se propone demoler.

Se estudiarán las condiciones y alternativas de:

- × Acceso peatonal y rodado, así como aparcamiento de vehículos.
- × Definición de techos de edificabilidad cuando, esta sea no lucrativa, y otros parámetros relativos a la ocupación en planta, altura y situación de la edificación.
- × Avance de composición volumétrica de la nueva edificación, en relación a las preexistentes.

- Se incluirá, finalmente, un Estudio de Impacto sobre los siguientes aspectos:

- × Conservación del Patrimonio. Valoración de los elementos perdidos o modificados y de las nuevas construcciones, así como de la relación de unos con otras, con especial referencia a los restos de carácter arqueológico.
- × Consecuencias para el entorno inmediato, formado tanto por los espacios públicos como por los edificios circundantes. Se estudiará el impacto visual y ambiental, así como las consecuencias nocivas, ruidos, pérdidas de vistas, soleamiento, iluminación y otros.
- × Consecuencias sobre el tráfico y aparcamiento exterior al edificio.

- × Consecuencias sobre las redes e infraestructuras urbanas existentes.
- × Finalmente, se estudiarán las modificaciones que pudieran producirse en el perfil del Casco Histórico y en su visión desde el exterior.

2.1.4 Gestión del Plan Especial

- 1 Las actuaciones urbanísticas de ejecución del Plan Especial se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto por la Ley del Suelo, mediante la delimitación de unidades de ejecución o mediante cualquiera de las modalidades previstas por la misma Ley para el ajuste y transferencias de aprovechamientos.
- 2 La delimitación de unidades de ejecución o su modificación, cuando proceda, se acordará por el Ayuntamiento: de oficio o a petición de parte interesada y previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.
- 3 La redacción de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle requerirá, en su caso, la delimitación de unidades de ejecución.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sean simultáneas a la aprobación del correspondiente Plan o Estudio.

- 4 Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Ayuntamiento elija en cada caso, entre los legalmente establecidos.
- 5 Las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. La distribución de cargas y beneficios, podrá hacerse así en forma discontinua mediante la formulación del correspondiente Proyecto, de Compensación o Reparcelación, que podrá quedar reducido a una simple compensación mediante transferencias de aprovechamiento y/o liquidaciones económicas sustitutivas o complementarias.

- 6 La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo, que no exigirá la determinación y compensación de los excesos y de los defectos de aprovechamiento, salvo en casos excepcionales, determinará el aprovechamiento susceptible de apropiación, según lo previsto en la Ley del Suelo CM 95/97, y las transferencias de aprovechamientos vinculadas a aquél y tendrá lugar en los terrenos no edificados, así como en los terrenos edificados, cuando la edificación existente sea objeto de sustitución o de rehabilitación equivalente a ella.

Se considerará sustitución de la edificación, la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina de la misma.

- 7 Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán mediante transferencia de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular, o mediante expropiación u ocupación forzosa.

A estos efectos, los terrenos edificados sufrirán un cambio de uso lucrativo por otro de carácter dotacional. El aprovechamiento lucrativo así liberado podrá transferirse, por medio de reparcelación discontinua, a otras parcelas del Casco Histórico o fuera de él, con un aprovechamiento urbanístico o potencial superior al de derecho, esto es, con capacidad de recibir aprovechamientos de otras parcelas.

- 8 Los terrenos destinados a usos dotacionales, de interés público y social, de carácter general o local, tienen atribuidos aprovechamientos urbanísticos indicativos a efectos de regulación de la edificación que no computarán como aprovechamiento lucrativo. Esto será aplicable tanto a las parcelas señaladas en el Plano N.3.2 como aquéllas que en desarrollo del Plan Especial se destinen a dicho usos dotacionales.

La cuantía máxima del aprovechamiento se podrá establecer a través del planeamiento señalado en el art. 2.1.3.

Las viviendas en régimen de protección y promoción pública computarán aprovechamiento lucrativo, pero sólo en un 75 por 100 de la superficie construida, a estos efectos.

- 9 Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de obtención gratuita se atenderá a lo dispuesto legalmente.
- 10 Las Unidades de Ejecución que se delimitan con el presente Plan Especial de Protección, tienen como finalidad la obtención de las dotaciones públicas incluidas en las mismas, así como el desarrollo de la urbanización y edificación correspondientes conforme al resto de las Normas aplicables.

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano N.6.1 Aprovechamientos Tipo Institucionales/Dotacionales son las siguientes:

- UE. 1 Palacio Arzobispal
- UE. 2 Residencia P. Atilano Casado.
- UE. 3 Asilo C. Colegios

UE. 4 C. Penitenciario

El sistema de actuación será el de Compensación con las particularidades que puedan acordarse a través de los oportunos Convenios con los titulares de los terrenos afectados.

2.1.5 Ejecución del Plan Especial Mediante Proyectos de obras. Tipos de Proyectos y Obras.

1 La ejecución del presente Plan Especial y de los Planes y Estudios que lo desarrollen, se realizará mediante proyectos técnicos con las siguientes finalidades:

- Urbanización, para la realización de las obras siguientes:
 - × Excavación y movimientos de tierras.
 - × Pavimentación y acondicionamiento de calles, parques y jardines públicos.
 - × Redes de distribución de agua, riego e hidrantes.
 - × Evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - × Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
 - × Distribución de gas natural.
 - × Canalización de telecomunicaciones.
 - × Aparcamientos en vías públicas.
- Edificación, para la realización de las obras siguientes:
 - × De mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las Instrucciones para la redacción de Catálogos de Planeamiento, de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de 31 de octubre 1989.
 - × De demolición de los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las mismas instrucciones.
 - × De nueva edificación en solares vacantes y de sustitución o ampliación de edificios preexistentes.

Todo ello en relación con el apartado 2 de este mismo artículo, en el que se definen y describen detalladamente los distintos tipos de obras de edificación.

- Construcciones e instalaciones de carácter aislado o eventual no comprendidas en los proyectos de Urbanización y Edificación, para la realización de las obras siguientes:
 - × Ingeniería civil, arquitectura y ornamentación urbana permanente.
 - × Instalaciones y construcciones ligeras, así como mobiliario en la vía pública.
 - × Redes aéreas de servicios públicos.
 - × Movimientos de tierras y acondicionamiento de terrenos.

- × Depósitos y embalses al aire libre y enterrados.
 - × Cerramientos de parcelas.
 - × Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos al aire libre.
 - × Construcciones prefabricadas y desmontables.
 - × Obras e instalaciones de maquinaria auxiliar de carácter temporal.
- Instalaciones mecánicas y maquinaria de distinto tipo, integradas o añadidas a la edificación para adaptarla a un uso determinado.

2 Definición de los distintos tipos de obras sobre las parcelas o la edificación existente.

- Mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

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 vendría 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.

- 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 citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

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.

- Recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un edificio o parte del mismo, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- × Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- × Consolidación, asegurando, reformando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- × Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- × Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de Restauración o Recuperación de edificios catalogados, contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los puntos siguientes:

- × Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- × Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- × Levantamiento cartográfico completo.
- × Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- × 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.
- × Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- × Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

- Acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación de un edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencias de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de restauración o recuperación, y además, 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 significativas no quedan afectados por dichos cambios.

- Reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar un edificio o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no sean 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 general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- × Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- × Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- × En caso de tratarse de un edificio catalogado, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- × Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

- Ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aumento de altura de las existentes.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- × Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- × 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.
- × 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.
- × Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

- Demolición.

Las actuaciones de demolición sobre edificios responderán a uno de los dos supuestos siguientes:

- × La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas ni de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- × Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina irrecuperable o corresponden a edificios no protegidos, de posible sustitución.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán 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.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el capítulo correspondiente de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- × Proyecto de Demolición, cuando la edificación se pueda sustituir acompañado del proyecto de nueva planta correspondiente.

- × Declaración de ruina, en su caso, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento general previsto legalmente.
- × Compromiso de reedificación, en el plazo máximo de un año.

Dado que la demolición parcial de un edificio incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en estas Normas, que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar, podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación o recuperación de la parte a demoler.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- × Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la parte que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- × Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento que, en ningún caso, será superior a un año. Todo ello, de acuerdo con la vigente legislación, Estatal y de la Comunidad de Madrid.

- Obra Nueva.

Comprende los tipos siguientes:

- × Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- × Obras de sustitución. Son aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella y, en su lugar, se erige nueva construcción.
- × Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- × Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

2.1.6 Autorización de Obras y Procedimientos para la obtención de Licencias u otros títulos habilitantes³

- 1 *La tramitación y procedimientos para la obtención de Licencias u otros títulos habilitantes, se sujetará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias en vigor.*
- 2 *Documentación pormenorizada sobre el estado actual de edificios catalogados*⁴.

En relación con la documentación para las solicitudes de licencia en edificios catalogados, además de lo indicado en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas vigente, será preceptivo para las obras generales de recuperación, acondicionamiento y reestructuración presentar un levantamiento completo del estado actual de la edificación conteniendo los siguientes documentos:

- *Memoria sobre las características formales, espaciales y materiales de la edificación, su evolución histórica y su estado de conservación, conteniendo fotografías de fachada, espacios internos y de bajocubiertas y detalles de elementos de interés (huecos, balcones, aleros)*
- *Anexo a la memoria con el resultado de los análisis históricos y arqueológicos.*
- *Planos de parcela con señalamiento de elementos significativos en la misma (tapias, arbolado, pozos, verjas, etc.), escala mínima 1/200.*
- *Planos de planta acotados, escala mínima 1/100.*
- *Planos de alzados acotados, escala mínima 1/100.*
- *Planos de secciones (mínimo dos) acotados, escala mínima 1/100.*
- *Los mismos planos con indicación de materiales y estado de conservación.*
- *Planos de detalle constructivo de huecos, carpinterías, cerrajerías, balcones y aleros.*
- *Planos sobre posible evolución histórica de la edificación.*

³ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7. QUEDA MODIFICADO EL ARTÍCULO 2.1.6. EN SU TOTALIDAD.

⁴ MODIFICACION APROBADA DEFINITIVA 15 NOVIEMBRE 2005.

2.2 DIVISIÓN Y ZONIFICACIÓN URBANÍSTICAS.

2.2.1 División Catastral del Suelo y Parcelaciones

- 1 En razón a las diferencias de titularidad del suelo, a las incidencias fiscales y catastrales, a una mejor identificación y, finalmente, al tratamiento particularizado de sus propias determinaciones, el Plan General divide sistemáticamente la totalidad del Casco Histórico, de acuerdo con el Plano Catastral de la Propiedad Urbana actualmente vigente.
- 2 La identificación, parcela a parcela, dentro de cada manzana y de las manzanas en relación al conjunto del Casco Histórico, permiten un tratamiento, a la vez detallado y sistemático, de la mayoría de las determinaciones del Plan Especial.

La división catastral del Casco Histórico, que contiene 788 parcelas, sirve de mosaico de referencia básica para las determinaciones gráficas y planos del Plan Especial.

- 3 El Plan Especial protege el parcelario existente, que sólo podrá ser modificado por los proyectos de apertura de nuevas calles o por recuperación de otras divisiones históricas. En la idea de recuperación que dirige todo este Plan Especial, también se protege el parcelario histórico que se adjunta en el Volumen "Catastral Histórico" y que se acompaña en este Plan.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, previstos en las presentes Normas para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación de edificios y parcelas de carácter singular, podrán proponer modificaciones de las parcelas afectadas, tanto divisiones interiores como en los límites con las parcelas contiguas. La nueva parcelación estará supeditada a las Normas de Protección contenidas en el Capítulo 3 de este mismo Documento y -con independencia del Plan Especial que la contuviera- a la aprobación de los Organismos competentes citados en el apartado 2.1 de esta Normativa.

Las parcelas que pudieran resultar no edificables, en el desarrollo y ejecución del Plan Especial, podrán agregarse a otras parcelas contiguas. A estos efectos se considerarán parcelas no edificables las que no tengan capacidad de alojar el programa mínimo exigido para una vivienda de protección oficial o similar.

2.2.2 División en Ámbitos Históricos de Uso Global diferenciado

- 1 En razón a una mayor precisión en sus determinaciones, el Plan Especial divide el Casco Histórico en tres ámbitos de carácter Histórico:
 1. Recinto Eclesiástico
 2. Recinto Medieval
 3. Recinto Universitario
- 2 Dichos ámbitos se identifican con zonas de uso global y prioritario.
 - Institucional y Eclesiástico y otros usos asociados a ellos, en el Recinto Eclesiástico.
 - Mixto, Residencial e Institucional, que permiten usos pormenorizados y de la edificación diversificados en el Recinto Medieval.
 - Universitario, incluso Instituciones afines, en el Recinto Universitario. Esta misma calificación se atribuye a los enclaves señalados en el Plano N.4.1 "Usos Pormenorizados del Suelo sobre el Recinto Medieval".

La calificación de uso global prioritario Universitario, con las matizaciones contenidas en el Plano de Usos Pormenorizados, podrá equivaler, previos los trámites oportunos a su declaración de interés público y social, a efectos de expropiación de terrenos ajenos al uso universitario.

2.2.3 División del Casco Histórico en Zonas de Usos Pormenorizados y Tipologías de Edificación Diferenciadas

- 1 En razón a las características diferenciales de la ordenación y de la división catastral, de la distinta tipología de edificación y de los usos más característicos y de la vocación de uso específica de cada una de las parcelas, el Plan Especial divide el parcelario en distintas zonas de acuerdo con la tipología de usos pormenorizados siguientes:
 - Institucional / Singular
 - Aislada
 - Semi-Aislada
 - Adosada
 - Residencial / Plural / Adosada
 - Colectiva
 - Mixta - Sin cualificación especial o con usos terciarios.
 - Unifamiliar
 - Dotacional
- 2 Las zonas definidas por el Plan Especial están integradas, en forma continua o discontinua, por parcelas individuales de igual uso pormenorizado. Las parcelas señaladas dentro de una determinada tipología son susceptibles, a su vez, de usos distintos pero compatibles con dicha tipología o uso característico de ellas. Todo ello de acuerdo con el Cuadro y Normas incluidos en el Capítulo 5 “Normas de uso de la Edificación”.

2.2.4 División del Casco Histórico en Zonas o Situaciones Particulares de la Edificación de las Parcelas

- 1 En razón al uso o tipología de edificación, al interés y nivel de protección de la edificación existente y al grado de ocupación y consolidación de la misma, el Plan Especial define situaciones particulares tipo en las que se pueden encontrar las parcelas, y en atención a ellas se divide la totalidad del Casco Histórico en las correspondientes Zonas. Se definen quince situaciones particulares de la edificación y se identifica cada una de las parcelas del Casco Histórico con una de ellas. Se delimitan así las siguientes Zonas o situaciones particulares tipo en que se puede encontrar la edificación de las parcelas:
 1. Monumento (B.I.C.).
 2. Singular con protección integral.
 3. Singular con protección estructural.
 4. Residencial con protección estructural.
 5. Residencial con protección ambiental.
 6. Residencial o Institucional con edificación antigua o de posible sustitución.
 7. Residencial o Institucional con edificación no consolidada o solar.
 8. Residencial o Institucional con edificación reciente consolidada y Residenciales en vías de ejecución.
 9. Residencial o Institucional con edificación reciente discordante.
 10. Residencial o Institucional con edificación reciente conflictiva.
 11. Jardines y Huertas con protección global.
 12. Dotacional.
 13. Parcelas no edificables.
 14. Espacios de parcela con protección parcial.
 15. Espacios públicos protegidos.

2 Las diferentes zonas o situaciones tipo definidas en el párrafo anterior, y señaladas en los Planos N.3.1 y N.3.2, son la base sobre la que se aplica, en forma diferenciada, cada uno de los siguientes regímenes o conjuntos de condiciones contenidos en estas Normas.

- Régimen de Suelo y Aprovechamiento.
- Conservación y Protección del Patrimonio.
- Ejecución de Obras de Edificación.
- Uso de las Parcelas y de la Edificación.
- Condiciones Particulares de cada una de las citadas zonas o situaciones tipo.

3 Cada una de las situaciones tipo, como ya se ha dicho anteriormente, se define en función de los tres aspectos siguientes:

- Protección. Las parcelas se dividen en dos grupos. Por una parte y en plano separado, se incluyen todas las parcelas con Edificación Especialmente Protegida, y por otra, también en plano separado, las parcelas con Edificación No Especialmente Protegida.
- Uso. Dentro de cada grupo y plano se diferencian las siguientes zonas en atención al uso atribuido a las parcelas entre los siguientes:
 - × Institucional / Singular
 - × Residencial
 - × Dotacional
- Grado de Consolidación de la Edificación, de acuerdo con las siguientes situaciones:
 - × Parcelas con edificación protegida.
 - × Parcelas con edificación antigua y de posible sustitución.
 - × Parcelas no edificadas.
 - × Parcelas con edificaciones recientes y consolidadas.

2.2.5 Trazado. Alineaciones y Rasantes

El Plan Especial protege el trazado de los espacios públicos, calles y plazas, existentes en el Casco Histórico, a la vez que propone completarlo en puntos aislados con aperturas o ajustes de nuevos tramos de calle.

El Plan Especial habilita también la apertura de nuevos espacios públicos, calles y plazas, a los Planes Especiales de Reforma Interior que se redacten, en desarrollo del presente Plan Especial, para llevar a cabo tanto actuaciones integrales en los recintos delimitados por el mismo Plan, como actuaciones aisladas de rehabilitación de parcelas y edificios singulares. La habilitación sólo alcanzará a las parcelas señaladas en el Plano N.5.2 "Alineaciones y Rasantes", con la finalidad principal de recuperar pasajes o espacios libres históricos que se reflejan en el Plano Catastral Histórico, sin perjuicio de los ajustes que funcionalmente se encuentren justificados. Asimismo podrán modificarse las alineaciones interiores señaladas para la parcela del Convento - Colegio de Santo Tomás en la C/ Colegios mediante la redacción de un Estudio de Detalle o un Plan Especial⁵.

2.2.6 Área de Respeto y Visualización

En razón a la protección del Casco Histórico y de la aplicación de los Arts. 73 y 138.2 de la Ley del Suelo 76/92, relativo a la no autorización de edificación y otros elementos de construcción e instalaciones que limiten el campo visual desde el Casco Histórico o desfiguren su perfil visto desde el exterior, el Plan Especial recoge la delimitación de la Zona de Respeto del Conjunto Histórico de 1968 y la subdivide y amplía en zonas de distinto tratamiento o grado de control.

Además de esta Área de Respeto y como ampliación de ella, y a los mismos efectos, se ha delimitado un entorno más amplio para el control de las mutuas visualizaciones, desde el interior y desde el exterior, entre Casco Histórico y su área de influencia, visual y paisajística.

Dentro del Área de Respeto e Influencia Visual anteriormente señaladas, el Ayuntamiento y las Administraciones competentes ejercerán un especial control para garantizar la adecuación de las nuevas edificaciones a las características del Casco Histórico y el mantenimiento o recuperación de las condiciones visuales y paisajísticas históricas.

Todo ello de acuerdo con las normas de aplicación directa de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, así como de la Ley del Patrimonio, junto con lo previsto, a los mismos, efectos en el presente Plan Especial.

En la Zona de Respeto de la Declaración del Conjunto Histórico, tal como se define en el Plano N.1.1, la Consejería de Cultura podrá recabar las licencias de edificación concedidas por el Ayuntamiento. En todas las Zonas de Respeto, la aprobación de Planes Especiales exigirá el informe previo y favorable de la citada Consejería, o de la Comisión Local.

⁵ MODIFICACIÓN APROBADA DEFINITIVAMENTE 20 MARZO 2001.

2.3 RÉGIMEN DE SUELO.

2.3.1 Atribución y Adquisición de Aprovechamientos

El Plan Especial atribuye a las parcelas varios tipos de aprovechamiento:

Aprovechamiento característico, que es el que resulta de aplicar un índice mínimo de edificabilidad a cada parcela, y distinto para cada uno de los usos del suelo (Institucional-Residencial), tal y como se determina en los subsiguientes Capítulos de estas Normas en función de alguna de las siguientes características de las parcelas y otros parámetros: altura de la edificación similar en su entorno, tamaño de la parcela, relación entre el ancho de fachada y tamaño de la parcela, y, finalmente, límites máximos y mínimos absolutos de altura y otros.

Aprovechamiento urbanístico, que es el aprovechamiento correspondiente al mayor entre el característico y el de las edificaciones existentes, si las hubiera, en la citada parcela. El Plan Especial recoge, también como existentes, las edificaciones históricas, preexistentes, pero hoy desaparecidas, que se pudieran reconstruir documentalmente, como aprovechamientos urbanísticos reconocidos cuando son superiores al característico.

El Plan Especial incluye, a estos efectos, el Documento Catastral Histórico (Topografía Catastral de España -Parcelario Urbano- realizado entre 1850 y 1870).

Aprovechamiento lucrativo, coincide con el aprovechamiento urbanístico, cuando se trata de parcelas destinadas a usos lucrativos.

De acuerdo con el presente Plan Especial, el aprovechamiento lucrativo es el mismo para todas las parcelas incluidas en una misma Área de Reparto y coincide por tanto con el Aprovechamiento Tipo de ésta.

Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan Especial, o por otros instrumentos en desarrollo o ejecución del mismo, a terrenos destinados a edificaciones o instalaciones de carácter dotacional, general o local, no computarán como aprovechamientos lucrativos.

Aprovechamiento potencial, que es el máximo real que se puede alcanzar, cuando se aplican, con independencia del aprovechamiento urbanístico, otras limitaciones normativas a la edificación. Estas limitaciones podrán referirse a los distintos parámetros que configuran la forma de la edificación, o a otras limitaciones derivadas de planes de reforma y protección o de la legislación de Suelo o Patrimonio.

Entre los parámetros que configuran la forma de la edificación se tendrán en cuenta los relativos a: posición de la edificación en la parcela, configuración exterior de la edificación y adaptación a su entorno, programa funcional de las viviendas y otros, salubridad e higiene, seguridad de las edificaciones, acceso y estacionamiento de vehículos.

Los titulares de parcelas en las que no se pueda materializar la totalidad del aprovechamiento, podrán transferir los excesos correspondientes a otras parcelas del Casco Histórico o exteriores al mismo, con capacidad. Por el contrario, los titulares de parcelas que tuvieran un aprovechamiento potencial inferior susceptible de apropiación, podrán materializar igualmente la diferencia mediante la adquisición y transferencia desde otras parcelas. En uno y otro caso, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.3.4, relativo a la reparcelación discontinua, de esta misma Normativa.

Para la aplicación de la transferencia se tendrán en cuenta los índices de homogeneización de usos globales establecidos en el Plan General/91, así como los valores básicos oficiales en cada zona concreta.

2.3.2 Aprovechamiento Tipo y Áreas de Reparto

- 1 Para delimitar las Áreas de Reparto y determinar el Aprovechamiento Tipo en cada una de ellas, el Plan Especial se ajusta a lo establecido, a estos efectos, en la Ley del Suelo 92 pero imponiendo una condición adicional: que todas las parcelas dentro de una misma Área de Reparto tengan un mismo aprovechamiento lucrativo y, por tanto, que sean iguales al Aprovechamiento Tipo del Área.
- 2 Así se ha definido una escala creciente de aprovechamientos tipo y de márgenes de variación, inferiores al 15 por 100, para cada uno de ellos; en segundo lugar, se han agrupado las parcelas con un mismo aprovechamiento lucrativo y, finalmente, se han delimitado como Áreas de Reparto discontinuas cada una de estas agrupaciones y se ha definido tanto el Aprovechamiento Tipo, como el margen de variación en relación a éste, permitido para los aprovechamientos lucrativos de las parcelas.
- 3 La delimitación de las distintas Áreas de Reparto, se incluye en los correspondientes planos que acompañan al presente Plan Especial.
- 4 Para la determinación de los aprovechamientos tipo y las Áreas de Reparto correspondientes, se ha dispuesto del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos y lucrativos individualizado para cada una de las 788 parcelas del Casco Histórico.
- 5 El Plan Especial, de acuerdo con lo previsto a los mismos efectos por el Plan General, no establece coeficientes de ponderación del valor del aprovechamiento en los distintos usos, Residenciales o Institucional, por considerarlos suficientemente uniformes y homogéneos, aunque se tendrán en cuenta los índices de homogeneización para los usos globales establecidos en las Normas del Plan General/91.
- 6 Se incluye en este mismo capítulo la relación de Áreas de Reparto delimitadas por el Plan Especial, así como los correspondientes aprovechamientos tipo y sus márgenes de variación.

- 7 Para facilitar la gestión de las transferencias de aprovechamiento y en relación con el Art. 43 de la Ley del Suelo CM-95, se podrán considerar las Áreas de Reparto residenciales relacionadas en los Planos N.6-2 y N.6-3, referidas a dos únicas Áreas de Reparto, de acuerdo con el Art. 3.1 por aplicación de las condiciones de altura media ponderada de 2 y 3 plantas, respectivamente, y los índices por franjas de terreno señalados en el mismo.

- 8 Las edificaciones de carácter Institucional catalogadas podrán considerarse excluidas de las Áreas de Reparto, de acuerdo con las condiciones particulares que para el Casco Histórico establece el Plan General/91.

RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y LÍMITES MÁXIMO Y MÍNIMO, O MARGEN DE VARIACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS.

ÁREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO EN m²/m² DEL ÁREA	MARGEN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD m²/m²
-------------------------	---	--

**INSTITUCIONALES/
DOTACIONALES**

- ARI 1	0,25	-
- ARI 2	0,33	-
- ARI 3	0,50	-
- ARI 4	0,60	0,55 - 0,65
- ARI 5	0,75	0,65 - 0,85
- ARI 6	1,00	0,85 - 1,15
- ARI 7	1,325	1,15 - 1,50

RESIDENCIALES

- AR.R 1	0,60	0,55 - 0,65
- AR.R 2	0,75	0,65 - 0,85
- AR.R 3	1,00	0,85 - 1,15
- AR.R 4	1,325	1,15 - 1,50
- AR.R 5	1,75	1,50 - 2,00
- AR.R 6	2,25	2,00 - 2,50
- AR.R 7	2,75	2,50 - 3,00
- AR.R 8	3,25	3,00 - 3,50
- AR.R 9	3,75	3,50 - 4,00
- AR.R 10	4,25	4,00 - 4,50
- AR.R 11	4,75	4,50 - 5,00
- AR.R 12	> 5,00	5,00 - 11,50

2.3.3 Transferencias de Aprovechamiento

- 1 Las transferencias de aprovechamiento se aplicarán en el Casco Histórico, en terrenos o parcelas no incluidas en unidades de ejecución, para facilitar, en general, la ejecución del Plan Especial y de los Planes y Estudios de su desarrollo y, en particular, para la dotación de equipamientos y la sustitución de edificios conflictivos o discordantes.
- 2 Dadas las dificultades de aplicación normal de esta técnica en un Casco Histórico consolidado, se promoverá, de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley del Suelo, la aplicación a los supuestos de rehabilitación que puedan considerarse equivalentes a la sustitución de la edificación por alcanzar las obras necesarias en un monto igual al 50 por 100 del valor de la edificación existente.

2.3.4 Reparcelación Discontinua y Compensación Económica

- 1 Se promoverá también para la ejecución del Plan Especial, la aplicación de las técnicas de reparcelación y equidistribución propias de los sistemas de compensación y cooperación, asociadas a la delimitación de unidades de ejecución discontinuas para llevar a cabo operaciones aisladas de carácter puntual, con la previa o simultánea aprobación del correspondiente documento de planeamiento. Todo ello de acuerdo con lo fijado a estos efectos en la legislación urbanística.
- 2 Los titulares de parcelas que, por limitaciones de distinto tipo, no puedan materializar en su propia parcela la totalidad del aprovechamiento al que tienen derecho, podrán transferir el aprovechamiento restante a otras parcelas dentro o fuera del Casco Histórico o ser compensados económicamente, para lo cual será necesaria la previa aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación discontinua o económica.
- 3 Los titulares de parcelas que pudieran tener, por simple aplicación de los límites de altura y otros parámetros de la edificación a los que se refiere el apartado 2.3.1 de esta misma Normativa, un aprovechamiento potencial mayor que el aprovechamiento de derecho resultante del presente Plan Especial, podrán materializar el exceso de aprovechamiento mediante su adquisición vía transferencia desde otras parcelas del Casco Histórico, para lo cual será necesaria la previa aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación o compensación discontinua.
- 4 Cuando se trate de transformar, total o parcialmente, un edificio con aprovechamiento lucrativo en un edificio dotacional, el aprovechamiento lucrativo podrá transferirse a otras parcelas mediante la delimitación de unidades de ejecución discontinuas de dos o más parcelas y la tramitación del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación. En este caso no será requisito necesario el fijado en el art. 117 de la vigente Ley del Suelo.
- 5 Las técnicas de transferencias de aprovechamiento y de reparcelación discontinua serán alternativas que se elegirán en cada caso en razón de la finalidad que se persiga y a la mayor facilidad de aplicación de unas u otras, de acuerdo con lo preceptuado en la legislación urbanística.

2.3.5 Plazos de Edificación

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la ejecución de la edificación de acuerdo con lo previsto en el presente Plan Especial y siempre que no existan causas imputables a la administración o similares. Una vez agotado este plazo, sin que se hubiera solicitado la correspondiente licencia, o habiéndola solicitado no se hubiera completado la ejecución en un plazo adicional de dos años, se podrá: bien revisar el presente Plan y, con ello, las condiciones de aprovechamiento urbanístico y de la edificación de las parcelas, así como los plazos de ejecución de la misma, sin derecho de indemnización, o bien aplicar las medidas previstas en la vigente Ley del Suelo para los casos de incumplimiento de los deberes de ejecución por parte de los propietarios de las parcelas.

El Ayuntamiento podrá imponer plazos de edificación forzosa, en áreas o parcelas específicas, para las que se aprueben Planes Especiales de alguno de los tipos previstos en los apartados 2.1.2 y 2.1.3 de estas mismas Normas.

2.3.6 Dotación de Equipamiento Urbano

El presente Plan Especial fija las siguientes determinaciones a efectos de dotación de equipamientos en el Casco Histórico:

- 1 El Casco Histórico debe alojar equipamientos no sólo de carácter local sino también de carácter general, municipal o supramunicipal.
- 2 La obtención de suelo, edificado y no edificado, debe hacerse con criterios de flexibilidad y oportunidad.
- 3 Se fija una reserva mínima y definitiva de parcelas para esta finalidad de acuerdo con lo señalado en el Plano N.3.1 en lo referente a Jardines y Huertas, en los Planos N.3.1, N.3.2 y N.4.1 en lo referente al destino dotacional definitivo de determinadas parcelas; y finalmente en el Plano N.6.1 en lo referente a los aprovechamientos de estas parcelas.

Con el fin de permitir la gestión de las dotaciones más relevantes de espacios libres, se han delimitado en el Plano N.6.1 las Unidades de Ejecución precisas que permiten el reparto del aprovechamiento señalado por el Plan Especial.

- 4 Se califica como institucional una parte importante de la superficie de parcelas del Casco Histórico y se establecen mecanismos para facilitar su adaptación a instalaciones y servicios de interés público y social, como el universitario y otros de carácter municipal y supramunicipal.
- 5 Finalmente, se permite, mediante mecanismos de adquisición, transferencia, acumulación o reparcelación discontinua de aprovechamientos, así como el juego de compatibilidad de usos dotacionales en planta baja o en edificios exclusivos con el uso y tipología residencial, la transformación o adaptación de parcelas y edificios de tipología

residencial para destinarlos a usos dotacionales. Esto debe permitir la instalación flexible u oportuna de servicios de interés público y social de tamaño medio y pequeño, y carácter local. Todo ello tal como se establece en la vigente Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión, así como en los apartados 2.3 y 6.12 de la presente Normativa.

2.4 CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

2.4.1 Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

1 Legislación vigente.

La Ley del Patrimonio establece en sus artículos 36 y 37, los deberes de conservación aplicables a los bienes culturales, así como los regímenes de ejecución subsidiaria, ayudas y expropiación.

La Ley del Suelo establece con carácter general los deberes de conservación y la ejecución de obras de mejora.

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, contienen determinaciones que desarrollan las anteriores.

El límite del deber de conservación mencionado viene determinado por el artículo 183 de la Ley sobre el Régimen del Suelo 76, que dice:

"Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejasen la demolición del inmueble."

Asimismo, la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo CM-95 establece el deber de rehabilitación para los inmuebles protegidos, excluyendo la demolición de estos y remitiendo al desarrollo reglamentario los medios que se habiliten para facilitar el cumplimiento de este deber.

2 Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

3 Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 2.4.0.2 rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183 de la Ley del Suelo 76 y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

4 Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el punto 2.4.0.2 de este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

2.4.2 Conservación Específica del Patrimonio Catalogado

1 Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger.

Los más relevantes han sido ya Declarados de Interés Cultural y están sometidos, por tanto, directamente, y por encima del Catálogo y del propio Plan Especial, al Régimen de Protección, Tutela y Conservación emanado de la Ley del Patrimonio, específicamente en lo relativo a: los efectos administrativos de la declaración, los deberes de conservación y conservación subsidiaria, expropiación forzosa, infracciones y otros.

En base a la existencia de los citados valores se les declara, tanto a los bienes declarados de interés cultural como al resto de los bienes catalogados, excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (arts. 183 de la Ley del Suelo /76, y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo/ 76 a alguno de los bienes catalogados, por razones de incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación de los artículos 181 de la Ley del Suelo 76 y 11.2.a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de Abril de 1957, se declara, mediante la inclusión en este Catálogo, la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica, asimismo, la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios previstos en la Ley del Suelo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

2 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 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en el apartado 2.4.0.2 de esta Normativa.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social recogidas en el artículo 2.4.1 de esta Normativa, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación del

artículo 182 de la Ley del Suelo 76, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación, para facilitar el deber de rehabilitación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

3 Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

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

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 66 de la Ley del Suelo 76, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

4 Estado ruinoso de los bienes catalogados.

De acuerdo con los artículos 24 y 25 de la Ley del Patrimonio, la Consejería de Cultura o el organismo competente a nivel del Estado, estará legitimada para intervenir como interesada si llegara a incoarse expediente de ruina de algún Monumento (B.I.C.) o inmueble perteneciente al Patrimonio Histórico, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un Monumento sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la citada Consejería de Cultura, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las Instituciones consultivas a las que se refiere el artículo 3 de la misma Ley.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización prevista en el artículo 16.1, debiéndose prever, además, en su caso, la reposición de los elementos retirados.

La misma Consejería de Cultura podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural. Dicha suspensión podrá durar un máximo de seis meses, dentro de los cuales la Administración competente en materia de urbanismo deberá resolver sobre la procedencia de la aprobación inicial de un plan especial o de otras medidas de protección de las previstas en la legislación urbanística. Esta resolución, que deberá ser comunicada al Organismo que hubiera ordenado la suspensión, no impedirá el ejercicio de la potestad prevista en el artículo 37.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Concurren las causas legales que autorizan la declaración del estado ruinoso de un bien inmueble catalogado, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- 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 (art. 246.2 y 183 de la Ley del Suelo 92/76).
- 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 (art. 246.2 y 183 de la Ley del Suelo 92/76).

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 tipo (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 técnicos 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.

El apartado c) del artículo 183 de la Ley del Suelo/ 76 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 incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará a las Consejerías de Cultura y Urbanismo que emitirán sendos dictámenes que habrá que incorporar al mismo con carácter vinculante.

Los dictámenes deberán contener las determinaciones siguientes:

- Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:
 - × Ruina física irrecuperable.
 - × Coste de la reparación.
 - × Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso, en relación con la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo CM-95.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas, dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos, conforme el Reglamento de Disciplina Urbanística, tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al órgano competente de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

2.4.3 Infracciones

- 1 De acuerdo con el artículo 76 de la Ley del Patrimonio, constituyen infracciones administrativas, o delito en su caso, que serán sancionadas conforme a lo dispuesto en el mismo, las siguientes:
 - El incumplimiento por parte de los propietarios o de los titulares de derechos reales o poseedores de los bienes, de las disposiciones contenidas en sus artículos 13, 26.2, 4 y 6, 28, 35.3, 36.1 y 2, 38.1, 39, 44, 51.2 y 52.1 y 3.
 - El otorgamiento de licencias para la realización de obras para las que no haya sido concedida la requerida autorización administrativa.
 - La realización de obras sin autorización administrativa de la Administración competente.
 - La realización de cualquier clase de obra o intervención que contravenga lo dispuesto en sus artículos 16, 19, 20, 21, 25, 37 y 39.
 - La realización de obras ilícitas, tales como la excavaciones o prospecciones arqueológicas, realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así

como las obras de remoción de tierras, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

- El derribo, desplazamiento o remoción ilegales de cualquier inmueble afectado por un expediente de declaración de Bien de Interés Cultural.

Cuando la lesión al Patrimonio Histórico español ocasionada por las infracciones citadas sea valorable económicamente, la infracción será sancionada con multa del tanto al cuádruplo del valor del daño causado. En los demás casos se impondrán las sanciones previstas en el mismo artículo citado de dicha Ley.

- 2 En aplicación del artículo 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y del artículo 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

- El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43.c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento y los art. 22 y 72 de la Ley de la Comunidad de Madrid antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- Los artículos 87 y 88 del repetido Reglamento y los art. 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidos.

2.4.4 Protección del Patrimonio y Catálogo 3

- 1 El Plan Especial contempla el Patrimonio Histórico-Artístico con el alcance que a él se da en la vigente Ley del Patrimonio.
- 2 El Plan Especial protege el Patrimonio Histórico, de acuerdo con los fines perseguidos por la citada Ley del Patrimonio, y de acuerdo con las Instrucciones para la redacción de Catálogos de Planeamiento de la Comunidad de Madrid, a las que se ajusta la sistemática del presente Plan Especial y muy concretamente esta Normativa. Los Bienes de Interés Cultural se han tratado de acuerdo con la Ley del Patrimonio, pero dentro de la misma sistemática.
- 3 El Plan Especial está acompañado del correspondiente Catálogo de los elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores e interiores, u otras estructuras significativas en el Casco Histórico. La redacción del Catálogo se ha adaptado muy estrictamente a las citadas instrucciones, con las modificaciones propias de las circunstancias del Casco Histórico de Alcalá.

El Catálogo incluye dos relaciones de bienes separadas entre sí en razón a su distinta naturaleza. La primera es una relación de los Bienes de Interés Cultural, que han sido ya declarados de forma individualizada por ministerio de la Ley del Patrimonio y que están por ello sometidos a la singular protección y tutela de la Consejería de Cultura -de la Comunidad de Madrid o de la Administración del Estado- competentes para la ejecución de dicha Ley. La segunda constituye el grueso del Catálogo del Plan Especial, la componente urbanística propiamente dicha, sometida a la legislación tanto del Suelo como del Patrimonio y a la defensa y protección de los correspondientes organismos competentes de la Comunidad de Madrid. Esta parte contiene la restante relación o Catálogo de Bienes de Interés Histórico y Arquitectónico.

- 4 La inclusión de un bien inmueble en dicho Plan tiene carácter cautelar y provisional hasta que, de oficio, por el Ayuntamiento o a instancia de los propietarios, se pueda proceder a la catalogación individual y definitiva de dicho bien inmueble.
- 5 La revisión individualizada del Catálogo a que se refiere el apartado anterior, estará motivada por la aportación de nueva información o por discrepancias en los criterios de valoración. La revisión deberá tramitarse como Modificación Puntual, redactarse por técnicos competentes y estar basada en una exploración, exterior e interior, del inmueble, suficiente para una catalogación definitiva.

La exploración interior de la edificación será facilitada por la propiedad, mediante el libre acceso al inmueble y la aportación, a su costa, del personal y medios materiales suficientes para realizar "in situ" las obras de exploración y demolición que técnicamente se estimen necesarias para la catalogación definitiva.

- 6 El Ayuntamiento podrá proceder a la revisión, parcial o total, del Catálogo. Dichas revisiones tendrán carácter provisional, excepto para los bienes inmuebles que hayan sido objeto de catalogación individualizada y definitiva.

2.4.5 Niveles, Ámbitos y Tipos de Protección

- 1 A efectos de aplicación del presente Plan Especial se tendrán en cuenta las determinaciones y criterios contenidos en la memoria del Catálogo.
- 2 Una vez diferenciados, a efectos de Protección, los Bienes Declarados de Interés Cultural de los otros Bienes Inmuebles de Interés Histórico Artístico, éstos se subdividirán en varios tipos en atención a su distinta naturaleza a efectos, también, de tratamiento diferenciado. Se establecen cinco tipos de bienes en razón a su distinta naturaleza y escala, y a su vez éstos se subdividen en subtipos en razón a las diferencias de uso, de escala espacial y de nivel de protección. Se establecen, así, los siguientes tipos y subtipos:
 - 1 Bienes de Interés Cultural
 - 1.1 Monumentos
 - 2 Otros Bienes Inmuebles de Interés Histórico
 - 2.1 Edificios
 - × Edificios y elementos singulares con protección integral
 - × Edificios singulares con protección estructural
 - × Edificios residenciales con protección estructural
 - × Edificios residenciales con protección ambiental
 - 2.2 Parcelas
 - × Jardines y Huertas con protección global
 - × Espacios de parcelas con protección parcial
 - 2.3 Espacios públicos, calles y plazas
 - Entornos de protección monumental
 - × Espacios de protección integral
 - × Espacios de protección estructural
 - × Espacios de protección ambiental
 - 2.4 Zonas urbanas diferenciadas
 - × Origen histórico
 - × Ordenación
 - × Gestión
 - 2.5 Área de Respeto y de Visualización
 - Zonas de Respeto
 - × Zona G1
 - × Zona G2
 - × Zona G3
 - Puntos de vista y visualizaciones a proteger

- 3 Con el presente Plan Especial, la Protección Generalizada a todo el ámbito del Casco Histórico, derivada de la declaración de Conjunto Histórico, se desarrolla en forma de protección selectiva, por ámbitos.
- 4 Se protegen en primer lugar las parcelas individuales, una a una, en razón al mayor grado de interés y protección atribuido por el Plan a los edificios u otros elementos situados en cada una de ellas.
- 5 Se protegen en segundo lugar, los conjuntos urbanos, formados por espacios públicos significativos y configuración unitaria, incluidas las fachadas de la edificación que los encierra. Se diferencian, a estos efectos, tres tipos de espacios o conjuntos, también en atención al grado de interés y protección que se les atribuye. Esta protección será complementaria de la protección individualizada de parcelas.
- 6 En tercer lugar, se plantean grandes zonas dentro del Casco Histórico, de carácter continuo o discontinuo, diferenciadas en atención a consideraciones históricas, de vocación funcional, o simplemente, a la exigencia de instrumentos de gestión y protección distintos. La aplicación práctica de estas zonas de protección homogénea es lógicamente muy limitada dentro del Plan Especial, pero cualitativamente se aplicará como un criterio o factor adicional y complementario con los anteriores.
- 7 Finalmente, la protección del Casco Histórico exige la protección del entorno. El Área de Respeto ha sido recogida y dividida en zonas de distinto grado de interés y protección, así como apoyada con la aplicación de normas directas, emanadas de la Constitución y de las vigentes Leyes, del Suelo y Patrimonio, que encontrarán en el Plan Especial la posibilidad de una aplicación más definida. Por otra parte, el Área de Respeto ha sido ampliada para comprender todo el ámbito geográfico con el que el Casco Histórico ha mantenido y todavía mantiene interrelaciones visuales y paisajísticas interesantes. Este tipo de protección, que permite además identificar desarrollos modernos conflictivos o al menos discordantes con el interés del Casco Histórico, permitirán, junto a las anteriores, una Protección mucho más selectiva y diferenciada, que las protecciones homogéneas y genéricas, acostumbradas.
- 8 Por último, se añade una protección cautelar y acorde con la Ley del Patrimonio Histórico Español y del vigente Plan General de Ordenación Urbana sobre los valores arqueológicos ocultos en el subsuelo del Casco Histórico.
- 9 El Plan Especial establece condiciones graduales de Protección, en función del interés de los bienes inventariados -especialmente de los edificios-, por separado para los siguientes grados de Protección:
 - Monumental, que se atribuye a los Monumentos Históricos Declarados de Interés Cultural (B.I.C.) y a sus Entornos o Zonas de Respeto sometidos a la tutela y protección de los Órganos competentes en la aplicación de la Ley del Patrimonio.
 - Integral, que se aplica para aquellos elementos, edificios y espacios públicos que, sin estar expresamente declarados Bienes de Interés Cultural, están, sin embargo, cualificados para ello por su especial interés Histórico o Arquitectónico.
 - Estructural, que se aplica para aquellos elementos, de especial interés en sí mismos o en relación a otros con los que se agrupa formando conjuntos de interés.

- Ambiental, que se aplica para aquellos elementos cuyo interés depende más de su afinidad con otros, con los que forman agrupación o conjuntos de la misma tipología edificatoria, que de su valor individual.
- Otros grados o tipos de Protección, se aplican a elementos que, por su naturaleza geográfica, histórica o funcional exigen tratamiento específico.

A las parcelas se les aplican dos grados de protección: Global, que se asimila a la Protección Estructural de elementos, y Parcial que se asimila a la Protección Ambiental.

A los Conjuntos Urbanos y a los Espacios Públicos comprendidos en ellos, se les aplican, con matices, los mismos grados de protección que a los edificios: Monumental, Integral, Estructural y Ambiental. A las grandes zonas urbanas diferenciadas dentro del Casco Histórico se les aplican directamente calificaciones en orden a proteger su funcionalidad y carácter históricos.

Al Área de Respeto y de visualizaciones se les aplican grados de protección elementales en función de su distancia al núcleo histórico principal, y específicos por su interrelación topográfica y paisajística.

2.4.6 Protección del Área de Respeto del Casco Histórico

- 1 De acuerdo con lo previsto en la Constitución, en la Ley del Patrimonio, y más concretamente en los artículos 138.b y 73 de la Ley del Suelo 92/76, en relación a la obligación genérica de conservación y protección del Patrimonio Histórico Artístico, las construcciones en el entorno inmediatamente circundante al Casco Histórico habrán de armonizar con el mismo.
- 2 No se permitirá que las perspectivas que ofrece el Casco Histórico sobre su entorno circundante queden desfiguradas o limitadas en su campo visual por la situación, masa, altura, etc. de las edificaciones o por los muros y cierres de las parcelas o por la instalación de otros elementos.
- 3 Esta normativa se aplicará directa y especialmente a las edificaciones que se proyecten dentro del Área de Respeto, con intensidad y rigor decrecientes en cada una de las franjas o anillos circulares en que el Plan Especial divide dicha Área en zonas-G1, G2, G3, de acuerdo con los Planos N.1.1 y N.1.2 relativos a la Delimitación de Ámbitos de Protección y Zonas de Respeto.
- 4 Excepcionalmente se aplicará a zonas más exteriores cuando la edificación, a pesar de su posición alejada, pueda producir limitaciones o desfigure las perspectivas o perfil del Casco Histórico. A estos efectos tendrá aplicación la delimitación y determinaciones del Plano N0.1.3 relativo al Entorno y Relaciones Visuales y Paisajísticas del Casco Histórico.

2.4.7 Protección de Restos Arqueológicos del Casco Histórico (Área B del Plan General)

- 1 Cualquier obra o remoción de terreno que se proyecte realizar en las parcelas ocupadas por Monumentos, o las incluidas en su entorno, deberá ser autorizada por la Administración competente, a efectos de la Ley del Patrimonio para la protección de dichos bienes, que podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas, de acuerdo con el Título V de la citada Ley.
- 2 Sin perjuicio de lo anterior, se protegen en forma general los restos arqueológicos del Casco Histórico que constituye, junto con un anillo concéntrico de 100 mts. a su alrededor (aproximadamente la Zona de Respeto G.2), un Área Arqueológica de Tipo B (definida en el Plan General/91), porque, aún estando cubierta de amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa del valor de éstos, en relación con el destino y actuaciones urbanísticas de cada parcela o agrupación de ellas.
- 3 Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por Técnico competente, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Consejería de Cultura.
- 4 El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará

de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, y que se registrará preceptivamente en la Consejería de Cultura. La financiación de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A, establecidas en el Plan General-91 (Art. 5.9.16) que obligan a la emisión de informe arqueológico precedido de la excavación extensiva a toda la superficie afectada.

- 5 Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.
- 6 Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie afectada.
- 7 En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento podrá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología, o acreditando oficialmente a Técnico Arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal. Si durante el transcurso de las obras apareciesen restos arqueológicos, se estará a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará excavación clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.
- 8 Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico; cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras.
- 9 En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos de especial valor, el criterio a seguir será el de su conservación para la investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causas de interés nacional, conservando testigo fundamental.
 - Sobre estas áreas se realizará un Estudio de Impacto Ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
 - No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
 - En el Casco Histórico, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
 - Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico visitable.

3. NORMAS COMUNES Y DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA⁶

ÍNDICE

- 3.1 Condiciones relativas a la parcela.
- 3.2 Condiciones relativas a la Tipología, forma y aspecto exterior de las edificaciones.
- 3.3 Condiciones de diseño, programa y distribución interior de las viviendas.
- 3.4 Condiciones de salubridad, higiene e intimidad en los edificios residenciales.
- 3.5 Condiciones de Seguridad en los edificios residenciales.
- 3.6 Condiciones de calidad de la Construcción y de las Instalaciones.
- 3.7 Condiciones de aparcamiento y garajes en los edificios.

⁶ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7. SE MODIFICA ÚNICAMENTE EL TÍTULO DEL APARTADO 3.

3.1 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

1 Vinculación entre edificación y parcela.

Toda edificación quedará vinculada con la correspondiente parcela, lo que deberá señalarse expresamente en cuantos actos de carácter administrativo pudieran afectar a la edificación o a la parcela.

2 Segregación o agregación de parcelas.

Las parcelas edificadas no podrán ser objeto de segregación o agregación, con las excepciones previstas en el artículo 1.3 sobre las divisiones legalmente consolidadas y las de carácter histórico recuperables.

Las parcelas no edificables podrán agregarse a parcelas contiguas.

3 Dimensiones de las parcelas.

Se considerará parcela no edificable la que no permita al menos la edificación de una vivienda mínima de protección oficial, de acuerdo con las Normas Técnicas de Diseño y Calidad vigentes.

4 Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se referirán y adaptarán a las alineaciones y rasantes de las calles existentes, y a las rectificaciones señaladas o previstas en el Plano N.5 de Alineaciones y Rasantes.

5 Retranqueos.

Las nuevas edificaciones mantendrán la posición de fachada de las edificaciones preexistentes en la parcela, y deberán retranquearse un mínimo de 3 m. de la alineación cuando se trate de respetar tapias o espacios libres en los frentes de parcela, de acuerdo con el Plano N.5.1 - Altura de los frentes de fachada de la edificación.

La alineación objeto de retranqueo deberá cerrarse con tapia de una planta (y 3m.) de altura máxima.

6 Separación a linderos.

En planta baja, cuando los linderos estén materializados por medianeras ciegas o tapias de más de 2 m. de altura será libre, sin perjuicio de que se cumplan las condiciones de salubridad, higiene e intimidad fijadas en el apartado correspondiente de estas mismas Normas.

En las siguientes plantas será libre pero supeditada a⁷:

- En el caso de que se proyecten paramentos ciegos, a la existencia de similares paramentos en las parcelas vecinas o la existencia de servidumbres o que en presencia de notario se constituyeran con esa finalidad.

⁷ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7.

- En el caso de que se proyecten paramentos con huecos, a la existencia de servidumbres similares legalmente constituidas o que en presencia de notario se constituyeran con esa finalidad con las propiedades colindantes.

En este caso se cumplirán, al menos, las condiciones de salubridad, higiene e intimidad del apartado anterior. Cuando no existan medianeras o servidumbres similares con las parcelas vecinas, las fachadas con vistas rectas se retirarán de las lindes a una distancia, al menos, igual a la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de 3m.

7 Fondos edificables.

El fondo edificable será libre, sujeto sólo al cumplimiento de la regla fijada en el párrafo anterior para la separación a linderos.

8 Ocupación en planta.

La ocupación en planta de la edificación será como máximo del 80%, exceptuando las parcelas con superficie igual o inferior a 100 m² para las que será libre.

9 Aprovechamientos del Uso Residencial.

Normas, método y cálculos específicos. El presente Plan Especial establece el aprovechamiento de las parcelas a partir de las correspondientes Normas Generales contenidas en el Capítulo 2 y de las Normas Zonales, contenidas en el Capítulo 6, todo ello completado con los criterios expresados en la Memoria y los listados desarrollados en el Anexo 1 de estas Normas, calculados conforme a la información catastral existente.

Aprovechamiento característico. Se fija en función de la altura media ponderada del entorno de la parcela, así como de la profundidad de la misma.

Entorno de la parcela. El entorno de una parcela se define y delimita como el conjunto de fachadas comprendidas, total o parcialmente, en el área formada por los puntos situados, en planta, a menos de 30 mts. de distancia de cualquier punto de la línea de fachada de la citada parcela. Se excluyen del entorno las fachadas de los edificios no residenciales y también los residenciales que tuvieran consideración de solar o estuvieran señalados como discordantes o conflictivos.

Si dentro de los 15 mts. de distancia quedaran incluidos al menos 5, o más, fachadas, el entorno de la parcela quedará reducido al área formada por los puntos situados dentro de esa distancia.

Si dentro de los 30 mts. de distancia sólo quedaran incluidos tres, o menos fachadas, la parcela se considerará parcela sin entorno y su aprovechamiento se calcula para una altura media ponderada de 2 plantas.

La fachada de la parcela, objeto del cálculo, quedará incluida dentro del conjunto de fachadas de su entorno si estuviera edificada y la edificación no fuera discordante o conflictiva.

Altura media ponderada. Se calcula como media aritmética, medida en número de plantas, de las fachadas edificadas incluidas en el Entorno de la parcela, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\frac{l_1 \times h_1 + l_2 \times h_2 + \dots + l_n \times h_n}{L} = H$$

l_{1-n} = Anchura, en metros, de los distintos frentes de parcela incluidos en el cálculo.

h_{1-n} = Altura, en número de plantas, de la edificación existente en cada una de las parcelas.

L = Longitud total, suma en metros, de todos los frentes de fachada, incluidos en el cálculo.

H = Altura en número de plantas resultante.

Cuando la altura media del entorno expresada en términos aritméticos resulte una o varias plantas enteras y una fracción, no inferior a 0,5 de una planta, esta última planta se computará como entera.

Por el contrario, cuando la fracción sea inferior a 0,5 la última planta no computará.

El cálculo se realizará en todos los casos para una altura mínima ponderada de dos plantas, aunque dicha altura no se alcanzase por aplicación de las reglas anteriores.⁸

Profundidad de terrenos. El plano del terreno de la parcela afectada se subdividirá, a efectos de atribución de aprovechamiento, en tres franjas paralelas a la alineación de la calle, de 5 mts. de anchura cada una de ellas. La atribución de aprovechamiento se hará con índices distintos que se aplicarán en orden decreciente, de mayor a menor, a partir de la franja situada en fachada a la que se le dará la máxima edificabilidad. Al resto del terreno, a partir de la tercera franja, se le aplicará un índice fijo de edificabilidad.

Las parcelas con fachadas a mas de una calle se dividirán gráficamente por la bisectriz entre cada dos fachadas, para determinar el encuentro entre las franjas citadas.

⁸ MODIFICACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE 20 MARZO 2001

Índices de Edificabilidad. Todo lo anterior, junto con el cuadro siguiente, determina el índice de edificabilidad expresado en metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo, y con ello el aprovechamiento característico de la parcela.

Franjas paralelas a la fachada	Altura media ponderada	
	2 plantas	3 plantas
Cinco primeros metros	1,50	1,75
Cinco segundos metros	1,25	1,625
Cinco terceros metros	1,00	1,50
Resto	0,10	0,10

Cómputo de superficies útiles y construidas. En el cómputo de la superficie construida no se incluirá la superficie ocupada por el muro de fachada. Cuando con independencia del grueso del muro de fachada y por razones de conservación del Patrimonio, se deban utilizar soluciones constructivas que disminuyan notablemente la superficie útil, en relación a la superficie construida, podrán computarse como un derecho a un mayor aprovechamiento las superficies construidas que se desocupen de usos privativos para recuperar áreas libres o de circulación propias de las tipologías históricas originales (patios, galerías, etc.) así como la resultante de la diferencia del espesor de los muros portantes de las restantes fachadas y los interiores a conservar, con los que resultarían de una construcción actual con muros de carga de fábrica de ladrillo, de 35 cm. de espesor en fachadas y 25 cm. en muros interiores. El mayor aprovechamiento que resulte podrá ejecutarse mediante un aumento de ocupación y/o una utilización del espacio bajo cubierta, sin alterar otras condiciones normativas.⁹

Se entiende por superficie útil de un edificio la comprendida por las caras interiores de sus paramentos en cada pieza y planta, a excepción de las superficies con techo o cabezada inferior a 1,50 mts.

Se entiende por superficie construida la comprendida por los límites exteriores de la edificación en cada planta. Quedan incluidos en el cómputo de la superficie construida los sótanos, los patios cubiertos y las plantas bajo cubierta en la medida de su superficie útil. Quedan excluidos del cómputo de la superficie construida los siguientes elementos de la edificación:

- Los patios de parcela o manzana.
- Los soportales.
- Los pasajes de acceso a espacios públicos.
- Los patios interiores de la edificación, o de luces, descubiertos o cubiertos con materiales translucidos.
- Las plantas bajas porticadas y abiertas.

⁹ MODIFICACIÓN A.D. 21 DE OCTUBRE DE 2008.

- Las superficies de cuartos sólo útiles para instalaciones necesarias para el funcionamiento de los edificios. En planta baja, la superficie destinada al aparcamiento y en planta sótano, exclusivamente bajo la superficie ocupada del edificio, las superficies destinadas al aparcamiento y servicios anexos al uso de la planta baja¹⁰.

Aprovechamiento existente. Será el que resulte de computar la superficie construida, de acuerdo con los criterios de medición fijados en las edificaciones existentes sobre la parcela, o de las históricas, hoy derruidas, cuando puedan reconstruirse documentalmente. No se considerará como aprovechamiento existente el de los patios de parcela, aunque estuvieran cubiertos, ni el de las edificaciones ruinosas o inadecuadas.

En defecto de la medición real sobre el edificio existente, se podrán utilizar las superficies computadas en las correspondientes fichas del Catastro.

Para la reconstrucción tipológica de edificaciones históricas que estas Normas permiten, se consultará el Documento Catastral Histórico (Topografía Catastral de España - Parcelario Urbano- realizado entre 1850 y 1870), incluido en el Plan Especial.

Aprovechamiento potencial. Será el que resulte de la aplicación de la altura tipo y las condiciones y parámetros que se deriven de los distintos apartados de las presentes Normas Comunes de la Edificación, excluyendo las correspondientes al cálculo del aprovechamiento urbanístico.

Aprovechamiento urbanístico. El aprovechamiento mayor entre el característico y existente de una parcela determina el aprovechamiento urbanístico de la misma, y éste, a su vez, determina el aprovechamiento lucrativo de la parcela.

El Anexo 1 de las presentes Normas, recoge los valores del aprovechamiento urbanístico para cada parcela entre márgenes prefijados, calculados de acuerdo con la información catastral existente, sin perjuicio de la verificación real de la forma y superficie de las parcelas y construcciones correspondientes.

¹⁰ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7.

10 Aprovechamientos del Uso Institucional.

Normas, método y cálculos específicos.

El presente Plan Especial determina el aprovechamiento característico de las parcelas de uso Singular/Institucional, dada su particularidad, mediante un procedimiento específico, que relaciona superficie y longitud de las fachadas de cada parcela, a partir de las Normas Generales y de las Normas Zonales, todo ello completado con los criterios expresados en la Memoria y los listados desarrollados en el Anexo 1 de estas Normas.

Aprovechamiento característico.

El coeficiente de edificabilidad en m²/m² en función de la superficie de parcela y la relación con la longitud de fachadas, será el del siguiente cuadro:

Longitud/Superficie (ml/m ²)	SUPERFICIE (m ²)					
	0 a 1.000	1.000 a 2.500	2.500 a 5.000	5.000 a 30.000	30.000 a 50.000	Mas de 50.000
0,013-0,028	0.75	0.60	0.60	-----	-----	-----
0,029-0,039	0.75	0.75	0.60	-----	-----	-----
0,040-0,060	1.325	1.00	1.00	-----	-----	-----
0,061-0,169	1.325	1.325	1.00	-----	-----	-----
CUALQUIERA	-----	----	----	0,50	0,33	0,25

Aprovechamiento Urbanístico.

El aprovechamiento máximo entre el característico y el existente de una parcela determina el aprovechamiento urbanístico de la misma. El aprovechamiento existente resulta de computar la superficie construida de las edificaciones existentes sobre la parcela o de las históricas, hoy derruidas, cuando puedan reconstruirse documentalmente.

11 Aprovechamientos del Uso Dotacional.

Las parcelas de carácter dotacional, destinadas a equipamientos de carácter general o local, tienen atribuido un aprovechamiento urbanístico orientativo, dado su carácter no lucrativo, con el cual pueden desarrollarse directamente proyectos de edificación, sin superar una altura máxima de tres plantas, y una ocupación del 60%. Este aprovechamiento se ha cuantificado de 0,75 a 1.325 m²/m² en función de la superficie y longitud de fachadas de cada parcela. Para el establecimiento de las condiciones específicas del aprovechamiento, altura y ocupación de una determinada actuación en parcelas dotacionales, será necesario redactar un Estudio Previo tramitado como Plan Especial de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.3 de estas Normas.

12 Cerramiento de parcelas.

La alineación exterior de las parcelas deberá quedar cerrada, bien por los paramentos de la fachada exterior de la edificación, bien por tapias que en prolongación de la fachada completen el cerramiento total al exterior de la parcela.

13 Arbolado de parcelas.

Los patios de parcela estarán ajardinados con plantaciones que deberán mantenerse y conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a algún árbol, se indicará su localización en la documentación a presentar para la solicitud de licencia.

3.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGÍA, FORMA Y ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.

La presente normativa desarrolla aquellos aspectos generales y de detalle, para las tipologías residenciales, que procuran garantizar una adecuación al entorno tradicional construido del Casco Histórico. No obstante, no se trata de impedir actuaciones singulares de calidad arquitectónica, que pueden autorizarse a través del control establecido por la Comisión Local o la intervención del Órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Por ello, en aquellas actuaciones que se proyecten adecuándose al entorno mediante una composición o materiales en contraste con el mismo, será preceptivo el trámite del informe favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local. Asimismo, aquellos elementos superpuestos en las fachadas, cubiertas o locales que justificadamente se proyecten sin poder acomodarse a la presente normativa, serán objeto del mismo trámite preceptivo.

1 Tipología residencial.

La edificación podrá adoptar uno cualquiera de los siguientes tipos, en las dos modalidades de vivienda, colectiva y unifamiliar:

- Edificación entre medianeras, adosada a las edificaciones o coincidentes con los linderos laterales, con o sin retranqueos de la alineación de la calle. El retranqueo se determinará de acuerdo con los preexistentes.
- Edificación semiaislada, que combina las características de la edificación entre medianeras y de la edificación aislada con planos de fachada sin contacto con los límites de la parcela.

Los Proyectos de nueva edificación deberán referirse a las tipologías tradicionales residenciales del Casco Histórico, bien sea desarrollando las implantaciones históricas del plano de 1870, bien disponiendo la edificación conforme a las proporciones de crujías, fondos y dimensiones de patios habituales en dichas tipologías, sean estas del género “hilera” o del género “patio” como se definen en el apartado 3.5.1 de la Memoria.

2 Adaptación a las edificaciones próximas.

Los proyectos de nueva edificación deberán referirse a las edificaciones próximas: contiguas, enfrentadas y otras.

El Ayuntamiento podrá negar la licencia cuando la nueva edificación perjudique al conjunto o parte de la edificación preexistente en su entorno. Aunque la nueva edificación se proyecte con estilo arquitectónico diferente, no deberá ser discordante con las preexistentes, al menos, en los siguientes aspectos:

- Escala y tamaño de la edificación.
- Líneas horizontales de cornisa y coronación de cubierta, así como la altura de las diferentes plantas de forjado.
- Número, tamaño, proporción y composición de los huecos de fachada.
- Desfase y tratamiento de los paramentos medianeros.
- Composición e inclinación y elevación sobre la línea de cornisa, de los planos de cubierta y de los huecos de iluminación, así como de otros elementos funcionales superpuestos.
- Calidad y características de los materiales y de la ejecución de la construcción.

3 Alturas de la edificación residencial.

El Plan especial fija el máximo número de plantas que se permite construir en cada parcela, de acuerdo con las reglas siguientes:

- En las Parcelas con Edificación Residencial de Protección Estructural, será el existente.
- En las Parcelas con Edificación Residencial de Protección Ambiental, será el existente y para las ampliaciones posibles en este nivel de protección será el correspondiente a la altura media ponderada de su entorno, sin sobrepasar las tres plantas.
- En las Parcelas con Edificación Residencial Antigua de Posible Sustitución, señaladas como tales en el Plano de Situaciones Particulares de la Edificación No Especialmente Protegida, será el correspondiente a la altura media ponderada de su entorno o a la edificación existente si fuera superior, sin sobrepasar tres plantas.
- En las Parcelas con Edificación No Consolidada y en los Solares, será el correspondiente a la altura media ponderada de su entorno, sin sobrepasar tres plantas.
- En las Parcelas con Edificación Reciente Consolidada será igualmente el correspondiente a la altura media ponderada de su entorno, o el existente, si fuera superior.

- En los casos anteriores, cuando se trate de parcelas cuya alineación esté materializada con tapias u otros cerramientos de carácter antiguo o histórico, la nueva edificación se retranqueará del cerramiento, al menos, una vez la altura de la tapia y podrá alcanzar el mismo número de plantas que podría alcanzar de no existir dicho cerramiento. Cuando el retranqueo tenga carácter histórico, el Ayuntamiento podrá exigir o permitir que la nueva edificación se adapte a él.
- La altura media ponderada se calculará de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.1.9.
- El plano N.5.1 expresa las condiciones de altura que se derivan de la altura media ponderada resultante, de la protección de la edificación y cerramientos existentes y de la aplicación en algunos casos de criterios de composición urbana en relación con los aprovechamientos resultantes.

En construcciones de nueva planta se podrá superar la altura señalada en el plano hasta un máximo de tres plantas, manteniendo el aprovechamiento resultante aplicable.

El aprovechamiento potencial se calculará en cualquier caso de acuerdo con los art. 2.3.1 y 4.2.9 sin sobrepasar la altura tipo resultante de la aplicación de la altura media ponderada.

4 Fachadas.

- Composición.

La nueva edificación se adecuará a las características de las fachadas de su entorno, especialmente a las de los edificios colindantes, con los siguientes criterios:

- × La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas.
- × Se armonizarán las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios colindantes, pero sin igualar las cornisas, cuyo desfase será como máximo de 50 cm.
- × La proporción de huecos y macizos se adecuará a las características formales y constructivas del propio edificio y a las de su entorno. La proporción de huecos será, generalmente, de predominio vertical.
- × No se reproducirán literalmente ni se falsearán en la nueva edificación los lenguajes y elementos constructivos tradicionales.
- × Las fachadas no principales se tratarán de forma similar a éstas.

- Materiales.

Se utilizarán materiales y soluciones de especial calidad que garanticen los aspectos visuales, constructivos y de conservación.

El número de materiales y soluciones constructivas se reducirán al mínimo posible.

No se deberán igualar las características de los materiales empleados con los de los edificios colindantes.

La calidad de los materiales y de las soluciones constructivas será especialmente cuidada en las plantas bajas (zócalos, puertas, etc.), en los vuelos y en los aleros de cubierta.

Los materiales más usuales a emplear serán los revestimientos de revoco, ladrillo visto y los de piedras naturales, con las características y colores tradicionalmente empleados.

5 Cubiertas¹¹.

La cubierta deberá ser inclinada. La pendiente del plano inclinado será de un 25 a un 50 por ciento, debiéndose adecuar a las del entorno y, en especial, a las de los edificios colindantes.

Serán en general a dos aguas.

Las construcciones sobre la cubierta deberán evitarse en general. Cuando se justifiquen, en su relación con el entorno, se realizarán integrándolas en la composición volumétrica y con las proporciones y soluciones tradicionales en aquel.

Los materiales de cubierta serán de teja cerámica de los tipos tradicionalmente empleados. Otros materiales podrán emplearse para elementos singulares o cuando no alteren las características del entorno.

No se permite en la nueva edificación la construcción de buhardillas tradicionales, debiéndose solucionar la iluminación y ventilación de piezas habitables en el plano de la cubierta.

Las chimeneas sobre la cubierta se procurarán agrupar, rebajando su altura al mínimo imprescindible para minimizar el impacto sobre el propio edificio y su entorno. Las chimeneas serán metálicas y de sección circular para pintar en tonos oscuros debidamente integrados en el entorno.

Los equipos de climatización en las cubiertas se podrán, excepcionalmente, ubicar sobre bancadas, siempre y cuando quede acreditada la imposibilidad técnica de disponerlos dentro del volumen edificado, quedando tras celosías de ocultamiento y no siendo visibles desde la vía pública. Preferentemente se realizarán bajo el plano de la cubierta, dentro del sólido edificado.

Podrá admitirse la cobertura, con materiales ligeros y translúcidos, de los patios interiores de edificación o de luces, pero no la de los patios de parcela o manzana.

6 Cornisas y aleros.

Las cubiertas se volarán mediante el empleo de cornisas o aleros con salientes similares a los tradicionalmente existentes en el entorno.

¹¹ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7. SE MODIFICA EL ART. 3.2.5. A EXCEPCION DEL PRIMER PÁRRAFO

Se realizarán con veracidad constructiva y sin reproducir literalmente los procedimientos constructivos históricos hoy en desuso. En todo caso no se permitirá el vuelo de forjados con canto superior a 8 cms.

Los canalones vistos serán de zinc o de cobre, así como las bajantes que en los 2 metros inferiores serán de fundición o acero.¹²

7 Balcones y carpinterías.

El vuelo de los balcones será de 40 cms. como máximo, con un espesor máximo del tablero de 8 cms.

El antepecho será de cerrajería pintada en tonos oscuros, evitando la reproducción literal de modelos tradicionales.

Las carpinterías de huecos se realizarán en haces interiores con piezas de madera u otros materiales, en tonos mate y oscuros. Los elementos de cierre y defensa tendrán las mismas características. No se permiten las imitaciones de madera con otros materiales. En todo caso las carpinterías contarán con perfiles con la mínima escuadría y despieces sencillos que eviten en lo posible la incorporación de montantes horizontales que distorsionen la proporción vertical de los huecos y perjudiquen la iluminación de estancias.¹²

En las edificaciones protegidas y, de acuerdo con las Normas de Protección, las carpinterías serán de madera o mixtas con acabado exterior de madera en las fachadas visibles desde espacios públicos y en los patios tradicionales.¹²

Se podrán instalar rejillas de ventilación dentro de los huecos, ocupando toda su anchura e integrándose en la carpintería en su mismo plano.¹²

Se podrán instalar elementos de oscurecimiento tipo persiana convenientemente integrada en la carpintería, en aquellos edificios que no cuenten con protección ni se encuentren en entorno de monumento. Dichos elementos deberán tener coloración y material similar a las carpinterías. No se permitirá la instalación de persianas con capialzados al exterior.¹²

El empleo de materiales no tradicionales en las carpinterías (PVC) así como la colocación de persianas para las edificaciones no protegidas deberá justificarse en relación con su integración en el entorno evitando todo tipo de impacto visual negativo que afecte al Conjunto Histórico.¹²

Se evitarán en general las molduras y recercados de los huecos.

¹² MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7.

8 Plantas bajas.

El tratamiento de las plantas bajas será similar al del resto de la fachada en cuanto a dimensiones generales y proporciones de los huecos, realizándose con los mismos materiales con excepción de los que se empleen para elementos singulares, como zócalos, impostas y otros.

La construcción de nuevas plantas con soportales o plantas bajas porticadas no podrá autorizarse sin que previamente se apruebe un Plan Especial que lo justifique.

La composición de locales en soportales se referirá a los tradicionalmente existentes en su entorno, que deberán conservarse, pudiéndose ejecutar de forma similar al tratamiento de la fachada del edificio correspondiente o utilizarse portadas metálicas lisas en el plano de fachada o portadas de madera para pintar en tonos oscuros, con saliente máximo de 10 cms.

Los portales y portones que se realicen para cerrar los pasos de acceso (especialmente los de aparcamientos) se realizarán con piezas de madera u otros materiales, en tonos mate y oscuros, lisas o con despieces, para pintar o barnizar en tonos oscuros. Se admiten también soluciones formando celosías con los mismos materiales. No se admiten imitaciones de los modelos tradicionales con despieces de recuadros, casetones o similares

9 Publicidad y cierres.

Todos los elementos superpuestos a las fachadas habrán de adaptarse a las mismas de forma armónica, no permitiéndose aquellos que, por su forma, material o coloración inadecuados, perjudiquen el medio en que se encuentran.

Los elementos de señalización, publicidad y cierre superpuestos a las fachadas, atenderán a los siguientes criterios:¹³

- Las placas de señalización e información se situarán junto a los huecos de acceso. Tendrán dimensiones máximas de 40 cms., con texto grabado sobre metal o con materiales transparentes.
- Los rótulos publicitarios se incluirán dentro de los huecos del local con una altura máxima de 30 cm y no podrán superponerse sobre paramentos ni cerrajerías de balcones.
- En el caso de no poderlos incluir dentro de los huecos por impedirlo la altura de paso del mismo, se permitirá colocar el rótulo en letras sueltas o pintadas sobre el dintel del hueco, con una altura máxima de 20 cm, de longitud máxima la anchura del hueco correspondiente.
- No se permiten elementos decorativos superpuestos a fachadas.
- Se permiten elementos adheridos por el interior del vidrio siempre que la parte opaca de los mismos no ocupe más del 10% de la superficie de los vidrios ni supongan una distorsión en la imagen del entorno.

¹³ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7. SE MODIFICA ESTE APARTADO A EXCEPCIÓN DEL PRIMER PUNTO.

Las banderolas en planta baja serán preferentemente de metal con fondos de tonalidad oscura y se evitarán los materiales plásticos, así como el falseamiento de los modelos típicos o tradicionales. Las dimensiones máximas serán de 60 x 40 cms. y el vuelo total de 70 cms., con altura mínima de 2,50 mts. sobre la acera, no pudiéndose realizar más de una por cada local y sobre la fachada del mismo. La situación posible en calles porticadas será definida por el Ayuntamiento en cada caso.

- No se incorporarán elementos luminosos en la propia publicidad, debiéndose iluminar en su caso de manera indirecta. Se permitirá la colocación de focos de dimensiones máximas de 15 x 15 cm de color gris o negro sin cableado visto por fachada y con un saliente máximo de 30 cm. Se podrán colocar dos por local y sobre la fachada del mismo.¹⁴
- No se permitirán elementos luminosos interiores que estén instalados a menos de 1m del plano de fachada y que emitan luz hacia el exterior.¹⁴
- Se podrán autorizar capialzados al exterior de cierres de locales, en los huecos de fachada principal, cuando no sea posible su ubicación en el interior del local. Estos capialzados no sobresaldrán del plano de fachada y su altura máxima será de 30 cm, de forma que se alteren lo mínimo posible las proporciones originales del hueco. En este caso la muestra identificativa deberá colocarse sobre el capialzado.¹⁴
- Los cierres en locales serán de tambor o de librillo formando listones de madera o metal, chapa perforada o cuadrículas de cerrajería, todo ello en tonos oscuros.¹⁴

10 Patios.

Las construcciones, fachadas, cubiertas y demás elementos, situados en patios de parcela o de manzana, deberán ser tratados con criterios similares a los empleados para los frentes principales de la edificación.

11 Instalaciones.¹⁵

No se permitirán instalaciones visibles desde la vía pública o de dimensiones extraordinarias, sobre las fachadas o cubiertas de la edificación, tales como cableados, conducciones, aparatos de climatización, antenas, depósitos, marquesinas y otras.

La reforma o rehabilitación de la edificación existente deberá llevar aparejada la supresión de estos elementos superpuestos. Asimismo, la reforma o modificación de los usos de los locales supondrá la adecuación de los mismos, sus fachadas e instalaciones a la presente normativa.

En el ámbito del Casco Histórico no se podrán colocar tuberías o armarios de regulación en fachada, salvo imposibilidad técnica o derivada de la legislación sectorial, en cuyo caso el armario deberá quedar empotrado con el mismo acabado superficial de la fachada.

Se permitirá la ubicación de unidades de aire acondicionado en balcones de patios interiores, siempre y cuando queden ocultas mediante celosías y no sean visibles desde la vía pública, y en caso de imposibilidad técnica de ubicación dentro del sólido edificado.

¹⁴ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7.

¹⁵ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7. SE AÑADEN LOS DOS ÚLTIMOS PÁRRAFOS.

12 Toldos

Los toldos podrán instalarse, siempre que no perjudiquen a elementos protegidos (portadas, cerrajerías históricas, etc.), de forma que queden incluidos dentro de los huecos, serán de tipo extensible y sin elementos colgantes o faldones. Los bastidores metálicos serán de tonos oscuros y las telas negras o de los colores tradicionales de las fachadas del casco histórico. La identificación del establecimiento se podrá rotular en la parte inferior del toldo con una altura máxima de 15 cm.¹⁶

Para los locales comerciales la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,30 mts. y el saliente será inferior en 60 cms. al ancho de aquella. En el caso de no poderse incluir en el interior del hueco de los locales para cumplir la altura libre mínima, podrá situarse sobre dicho hueco en una altura máxima de 30 cms. y sin sobrepasar su anchura en más de 10 cms. por cada lado.¹⁷

13 Desarrollo normativo.

El Ayuntamiento tramitará ordenanzas que desarrollen la presente normativa en aquellos aspectos que considere conveniente detallar, atendiendo a las características y tipologías específicas de cada conjunto urbano protegido.

¹⁶ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7.

¹⁷ MODIFICACION APROBADA DEFINITIVAMENTE 18 MARZO 2014.

3.3 CONDICIONES DE DISEÑO, PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

1 Programa y superficies mínimas de las viviendas.¹⁸

Las nuevas viviendas se proyectarán de acuerdo a los parámetros establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente según las determinaciones del uso residencial vivienda, así como a lo establecido en el artículo Condiciones de diseño, programa y distribución exterior de viviendas del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares.

(Párrafo eliminado)¹⁹

2 Organización y superficies mínimas de los edificios de vivienda y sus servicios comunes.

Los nuevos edificios de viviendas se proyectarán de acuerdo con las condiciones exigidas a los citados proyectos de vivienda social/protección oficial, en lo relativo a las condiciones espaciales, así como a las de dotaciones y accesibilidad para los edificios de viviendas y para sus servicios comunes.

3 Cuando las condiciones de tamaño, forma y otras características físicas de las parcelas, hagan inviable o simplemente inconveniente la aplicación de las anteriores condiciones, el Ayuntamiento podría autorizar condiciones alternativas que sean más adecuadas a las condiciones específicas de la parcela.

¹⁸ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7.

¹⁹ PÁRRAFO SUPRIMIDO MODIFICACION APROBADA DEFINITIVAMENTE 15 NOVIEMBRE 2005.

3.4 CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HIGIENE E INTIMIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES.

1 Habitabilidad.

Toda pieza, perteneciente a una vivienda, en la que se requiera la permanencia prolongada de personas, por razones de estancia, reposo o trabajo, deberá ser habitable.

Para que una pieza se considere habitable, habrá de cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- dar a un espacio público, sea calle, plaza u otro espacio libre de edificación;
- dar a un espacio libre de edificación que ofrezca características similares a las del espacio público;
- dar a un patio que cumpla las dimensiones mínimas;
- cumplir las condiciones mínimas de superficie de huecos y superficie de ventilación;
- no estar ubicados en plantas bajo rasante, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar completa situada por encima de ellos.

2 Ventilación.

Las piezas habitables dispondrán de una superficie practicable de, al menos, 1/12 de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas dispondrán, además, de los conductos para la eliminación de humos o gases.

3 Iluminación.

Las piezas habitables dispondrán de huecos de iluminación con una superficie no inferior a 1/6 de la planta del local.

Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux. sobre un plano horizontal situado a 75 cms. del suelo.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y reposo de personas, tendrán previsto los medios de oscurecimiento de la luz exterior.

4 Patios de iluminación y ventilación.

Vivienda Unifamiliar. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 2,50 mts.

Además, cuando el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será como mínimo de 12 m².

Vivienda Colectiva. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3,00 mts.

Cuando las condiciones de proyecto de viviendas sociales/protección oficial fijen mínimos inferiores, podrá optarse por ellas, aunque se trate de vivienda libre.

5 Patios ingleses.

Se permitirán fuera de la vista desde la calle, en las mismas condiciones que los patios de parcela.

3.5 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES.

1 Accesibilidad exterior.

Cuando para acceder a los edificios sea necesario atravesar un espacio libre privado, éste deberá tener un ancho mínimo de 5 mts. Sin que se pueda superar una distancia máxima entre la entrada del edificio y la calle de 50 mts.

El Ayuntamiento podrá exigir acceso independiente, para usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso característico. Al mismo tiempo, por razones de protección de la edificación catalogada, podrá autorizarse el acceso a locales de menos de 250 m² de superficie, desde el acceso propio de las viviendas o zaguán.

Asimismo, para disminuir el número y anchura de los huecos de acceso a los edificios, podrán hacerse coincidir el de carácter rodado con el peatonal, siempre que el aparcamiento no supere los 10 vehículos.

2 Visibilidad del exterior.

En construcciones entre medianeras, todas las viviendas y piezas o locales habitables tendrán, al menos, un hueco practicable a la calle.

3 Identificación.

Toda edificación deberá estar señalizada en forma visible desde la calle y acorde con la práctica municipal.

4 (Anulado).²⁰

5 (Anulado).²⁰

6 (Anulado).²⁰

7 (Anulado).²⁰

8 (Anulado).²⁰

²⁰ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7. SE SUPRIMEN LOS APARTADOS 4, 5, 6, 7 Y 8 DEL ARTÍCULO 3.5 YA QUE ESTÁN INCLUIDOS EN ASPECTOS NORMATIVOS REGULADOS POR CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

3.6 CONDICIONES DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LAS INSTALACIONES.

1 Calidad del diseño, de los materiales y de la ejecución.

Los proyectos de ejecución de obras deberán estar basados en soluciones arquitectónicas de primera calidad, en consonancia con la calidad del Conjunto Histórico. El Ayuntamiento podrá dar asistencia técnica para elevar la calidad de los proyectos.

Las soluciones constructivas buscarán, tanto en lo referente a materiales como en lo referente a ejecución, no sólo la funcionalidad, estabilidad y resistencia, sino también la durabilidad y economía de mantenimiento y conservación, así como el buen aspecto a lo largo del tiempo.

2 Aislamiento térmico.²¹

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en el Código Técnico de Edificación.

3 Aislamiento acústico.²¹

Las nuevas construcciones cumplirán también las condiciones de aislamiento acústico previstas en el Código Técnico de Edificación.

²¹ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7. SE MODIFICA EL ARTÍCULO COMPLETO.

3.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

El aparcamiento posible de vehículos tenderá a cubrir una plaza por cada 100 m² construidos o una plaza por vivienda. Se podrá resolver preferentemente en superficie dentro de la propia parcela, no permitiéndose la realización de sótanos para aparcamiento bajo edificaciones protegidas o espacios libres de parcela con especies arbóreas u otros elementos de interés.

Podrán realizarse bajo espacios libres de parcela en aquellos casos donde no existan especies arbóreas o elementos de interés, garantizando una cubierta vegetal de suficiente espesor para permitir el ajardinamiento con especies de mediano porte.²²

El Ayuntamiento podrá promover directamente o en cualquier régimen de concesión, tanto sobre el dominio público como el privado como aprovechamiento no lucrativo, la creación de dotaciones de aparcamiento sobre y bajo rasante por encima de las ya permitidas en la presente Normativa, para la resolución de dotaciones propias de las actividades del Casco Histórico en áreas adecuadas que se determinen a través del planeamiento requerido en el art. 6.15.7 o de un Plan Especial de carácter puntual.

El aparcamiento por parcela de tipología residencial no podrá superar las 40 plazas o los 1.000 m². El acceso, con dimensiones máximas de 3 mts. de anchura, podrá coincidir con el portal del edificio.

4. NORMAS DE PROTECCION

Í N D I C E

- 4.1 Protección individualizada de la Edificación Especialmente Protegida.
- 4.2 Grados de Protección.
- 4.3 Obras permitidas en función del Grado de Protección de los Elementos.
- 4.4 Obras permitidas en las parcelas con Protección individualizada.
- 4.5 Recuperación de espacios libres y condiciones higiénicas en la Calle Mayor.
- 4.6 Cuadro de Obras permitidas en las distintas situaciones y tipologías de Edificación.

4. NORMAS DE PROTECCION.

4.1 PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LA EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA.

- 1 Las Normas de Protección del presente Capítulo 3 tendrán aplicación en relación con las diferentes situaciones de la Edificación y de las Parcelas, definidas en el Plano N.3.1 y en el apartado 2.2.4 "División del Casco Histórico en zonas o Situaciones Particulares" como en el Capítulo 6 "Condiciones Particulares de las Zonas 1-15". Todo ello en relación con los correspondientes tipos de elementos incluidos en el Inventario de Elementos del Catálogo.
- 2 La aplicación de las Condiciones de Protección contenidas en el presente Capítulo se hará extensiva, cuando sean asimilables, a los otros tipos de elementos catalogados, muy especialmente a los Conjuntos urbanos y Espacios públicos contenidos en ellos, a los que se refiere el apartado 2.2.3 de la Memoria del Catálogo y los apartados 2.4.4.1 y 6.15 de esta misma Normativa.
- 3 La Protección de la edificación y de las parcelas se concreta en la compatibilización de los distintos tipos de obras o actuaciones con los distintos niveles de Protección, tal como se expresa en el cuadro adjunto a este Capítulo 3.

Se confrontan los cuatro niveles de protección, Monumental, Integral, Estructural y Ambiental (definidos en los apartados 2.4.4 y 4.2 de esta Normativa), que se han atribuido a las edificaciones protegidas, con los tipos de obras definidos en el apartado 2.1.5 de estas mismas Normas y se determina el grado de compatibilidad de cada una de las obras con cada uno de los grados de protección de la edificación.

Por grado de adecuación al nivel de protección, una obra puede ser: Característica, Necesaria, Permitida o Prohibida. Las obras permitidas pueden ser de carácter excepcional con condiciones o simplemente permitidas sin condiciones.

4.2 GRADOS DE PROTECCIÓN.

De acuerdo con el apartado 2.4.4 se establecen los siguientes grados de protección de la edificación:

Monumental, que se aplica a los inmuebles declarados o con incoación de expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural (Categoría-Monumento).

Integral, que se aplica a aquellos edificios que, sin estar declarados como Monumento, son por su Interés Histórico Artístico candidatos calificados para serlo. Este grado sólo se ha aplicado a edificios singulares de carácter más permanente que el residencial.

Estructural, que se aplica a aquellos edificios de interés, en sí mismo y por su relación con otros, con los que forma Conjuntos de Interés. Se aplica indistintamente a edificios singulares de carácter institucional y a edificios de carácter residencial.

Ambiental, que se aplica a aquellos edificios cuyo interés depende más de su afinidad o pertenencia a tipologías o conjuntos característicos que a su valor individual.

Global, que se aplica a aquellas parcelas con jardines y otros elementos de interés. Esta protección se asimila a la Protección Integral de edificios, con los matices hechos en el apartado 4.4 de este mismo Capítulo.

Parcial, que se aplica a las partes de parcelas no ocupadas por la edificación, cuyo interés depende de su complementariedad con el edificio principal, sin perjuicio del interés de algunos elementos y características propios de ellas.

4.3 OBRAS PERMITIDAS EN FUNCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS ELEMENTOS.

- 1** Los grados establecidos en el apartado 4.2 anterior, se cruzan con las obras tipificadas en el 2.1.5.2 de estas mismas Normas.

El cuadro resultante, afectado por la calificación de las obras, como prohibidas o permitidas, se incluye en este mismo capítulo de las Normas, como resumen gráfico de la Normativa a la que en todo caso no sustituye.

Las obras de demolición parcial y reconstrucción solamente pueden permitirse, cuando el mal estado de conservación de los elementos estructurales, así lo requiera para la adecuada rehabilitación del inmueble.

2 Protección Monumental.

La competencia, para la tutela de los Monumentos, así como para la autorización y control de obras en ellos, queda determinada por la Ley del Patrimonio, tal como se especifica en el apartado 2.1.1.2 de la presente Normativa.

De acuerdo con dicha Ley: "Los Bienes declarados de Interés Cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la Ley."

"En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen materiales o partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas."

"Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas."

3 Protección Integral.

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, de entre las tipificadas en el artículo 2.1.5.2 de estas mismas Normas, es decir, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición 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 relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado 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 albergue, 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.

Se permitirán excepcionalmente actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio 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 Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

4 Protección Estructural.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes 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 tipificadas en el artículo 2.1.5.2 de estas mismas Normas, además de las de mantenimiento, consolidación y recuperación, autorizadas para el grado de Protección Integral, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen reestructuraciones puntuales que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado de Protección Integral, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

El diseño de las 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 para la Protección Integral.

5 Protección Ambiental.

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

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental, se permitirán, de entre las obras tipificadas en el apartado 2 del art. 2.1.5 2 de estas Normas, las de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento, autorizadas para el grado de Protección Estructural y también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No existir determinaciones de protección de la parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Los bienes catalogados con Protección Ambiental podrán ser objeto, además, 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.

Se considerarán excepcionales las propuestas de reestructuración que impliquen modificaciones de la envolvente o las ampliaciones de ocupación, visibles desde la vía pública. Excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

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

4.4 OBRAS PERMITIDAS EN LAS PARCELAS CON PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA.

1 Protección Global. Jardines y Huertas.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de los valores que contienen, así como a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo establecido para la Protección Integral de Elementos. Se permitirán también las actuaciones encaminadas a favorecer el uso y disfrute colectivo, por el público, aunque tenga carácter restringido.

Se prohíben expresamente las actuaciones de aprovechamiento y ocupación que no correspondan a las instalaciones propias de las zonas libres, cuyas tipologías características son pérgolas, kioscos y pabellones de construcción ligera.

Sobre los elementos auxiliares, cerramientos, mobiliario arbolado y demás vegetación significativa que contengan las parcelas, se permitirán solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias, relativas a la fijación de elementos extraños, que para la citada Protección Integral.

2 Protección Parcial. Espacios de parcela no edificados.

Sobre las parcelas catalogadas en este grado de protección se permitirán, en general, actuaciones que tengan por objeto adecuarlas a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. Cuando se trate de espacios de parcela complementarios de Edificios Singulares de Protección Integral, se permitirán solamente las actuaciones, sobre la totalidad o las partes o aspectos más afectados por la protección de la propia parcela o de la edificación, encaminadas a la conservación de su integridad, de sus valores y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado. En consecuencia, se prohíben expresamente cuando se trate de este tipo de parcelas las actuaciones siguientes:

- Las actuaciones que modifiquen los cerramientos de parcela, en la totalidad o parte a definir en cada caso.
- Las actuaciones que modifiquen plantaciones aisladas o formando jardines, de interés Histórico Artístico o simplemente Botánico.
- Las actuaciones sobre las partes o aspectos o elementos de la edificación que en cada caso deban protegerse, especialmente aquellos restos de edificación que puedan asociarse Históricamente o Arquitectónicamente con el edificio principal del que se deriva la protección de la parcela.

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.

La protección aplicable, corresponderá a la P1 cuando no venga indicada alguna de las siguientes, en las fichas o listados de protección.

P.1 - Configuración espacial, superficie, forma, situación.

P.2 - Organización en planta.

P.3 - Volúmenes, cuantía y organización.

P.4 - Cerramientos en su totalidad.

P.5 - Partes señaladas de los cerramientos.

P.6 - Elementos auxiliares.

P.7 - Amueblamiento.

P.8 - Arbolado.

P.9 - Otra vegetación.

P.10- Otras partes señaladas.

4.5 RECUPERACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES HIGIÉNICAS EN LA CALLE MAYOR.

El plano N.0.3.3 expresa la propuesta que este Plan Especial realiza sobre las manzanas que se apoyan en la Calle Mayor - Libreros para procurar su regeneración, tanto en los espacios libres de parcela y de manzana históricamente existentes, como en las condiciones higiénicas de las tipologías residenciales que sustentan.

Esta propuesta servirá como referencia para las actuaciones de rehabilitación que se realicen, debiéndose procurar la recuperación de los espacios libres señalados mediante los procedimientos de gestión legalmente establecidos, que el presente Plan desarrolla, y siempre que las construcciones que deban suprimirse se encuentren en su caso debidamente legalizadas, ya que de otro modo será obligatoria, ante cualquier solicitud de rehabilitación o reforma, la demolición de las construcciones indebidamente ejecutadas.

4.6 CUADRO DE OBRAS PERMITIDAS.

OBRAS PERMITIDAS EN LAS DISTINTAS SITUACIONES Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

SITUACIONES Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS	TIPOLOGIA DE OBRAS																								
	1	2			3					4		5		6		7		8		9		10			
	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	CONSOLIDACION O REPARACION			RESTAURACION O RECUPERACION					ACONDICIONAMIENTO		RE-ESTRUCTURACION		AMPLIACIONES		DEMOLICIONES		RECONSTRUCCION		SUSTITUCION		NUEVA PLANTA			
		2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	4.1	4.2	4.3	4.4	5.1	5.2	6.1	6.2	7.1	7.2	8.1	8.2	9.1	9.2	10.1	10.2
1.- PARCELA SINGULAR CON EDIFICACION PROTECCION MONUMENTAL	2	1			1					3.1				4		4						4		4	
2.- PARCELA SINGULAR CON EDIFICACION PROTECCION INTEGRAL	2	1			1					3.1				4		4		4.1				4		4	
3.- PARCELA SINGULAR CON EDIFICACION PROTECCION ESTRUCTURAL	2	1			1					3.1	4			4		4		4.1				4		4	
4.- PARCELA RESIDENCIAL CON EDIFICACION PROTECCION ESTRUCTURAL	2	1			1					3.1	4			4		4		4.1				4		4	
5.- PARCELA RESIDENCIAL CON EDIFICACION PROTECCION AMBIENTAL	2	1			3					3.1	3.2			3	4	3		4				4		4	
6.- PARCELA RESIDENCIAL CON EDIFICACION ANTIGUA DE POSIBLE SUSTITUCION	3	3			3					3	3			3		3		3				3		3	
7.- PARCELA RESIDENCIAL CON EDIFICACION NO CONSOLIDADA O SOLAR	3	-			-					-	-			-		-		3				3		3	
8.- PARCELA RESIDENCIAL CON EDIFICACION RECIENTE CONSOLIDADA	3	3			3					3	3			3		3		3				3		3	
9.- PARCELA RESIDENCIAL CON EDIFICACION RECIENTE CONSOLIDADA DISCORDANTE	3	3			3					3	4			3		4		3				3		3	
10.- PARCELA RESIDENCIAL CON EDIFICACION RECIENTE CONSOLIDADA CONJUNTIVA	3	3			3					3	4			3		4		3				3		3	
11.- PARCELA DOTACIONAL LIBRE	2	3			3					3	-			-		-		-				-		-	
12.- PARCELA DOTACIONAL CON EQUIPAMIENTO CONSOLIDADO	2	3			3					3	3			3		3		3				3		3	
13.- PARCELA DOTACIONAL CON EDIFICACION NO CONSOLIDADA O SOLAR	3	-			-					-	-			-		-		3				3		3	

NIVEL DE ADECUACION DE LAS OBRAS: 1 CARACTERISTICO 2 NECESARIO 3 PERMITIDO 4 PROHIBIDO

3.1 EXCEPCIONALMENTE CON INFORME PRECEPTIVO SEGUN ART. 4.3.1
3.2 SEGUN ART. 4.3.5

5. NORMAS DE USO DE LA EDIFICACION

Í N D I C E

5.1 Determinaciones generales.

5.2 Cuadro de compatibilidad entre actividades y tipologías de la edificación.

5. NORMAS DE USO DE LA EDIFICACION.

5.1 DETERMINACIONES GENERALES.

1 Tipología de actividades.

Los edificios del Casco Histórico podrán ser destinados a una o varias actividades, entre los siguientes tipos:

- Residencial
- Residencias Colectivas
- Industrial y Almacenaje.
- Comercial
- Oficinas
- Hostelería
- Cultural
- Espectáculos y Salas de Reunión
- Educativo
- Sanitario / Asistencial
- Religioso
- Deportivo
- Automóvil.

Dentro de estas actividades se distinguen diversas categorías, señaladas en el cuadro de compatibilidad que se incluye a continuación en este mismo capítulo.

2 Tipología de edificación.

La posibilidad de acoger uno o varios usos alternativos de entre los señalados, será consecuencia de la tipología de la Edificación existente en cada parcela.

Se distinguen a estos efectos las siguientes tipologías o usos del suelo, en correspondencia con las situaciones de las parcelas definidas en el Capítulo 3 de estas mismas Normas y delimitados en los correspondientes Planos N.4.:

- Institucional / Singular
 - × Adosada
 - × Semi-Aislada
 - × Aislada
- Residencial
 - × Unifamiliar
 - × Mixta
 - × Colectiva
- Dotacional

3 Relación entre actividades y tipología de edificación.

Las actividades son móviles y cambiantes. Las tipologías de edificación o usos del suelo constituyen el soporte en el que aquéllas pueden alojarse.

4 Actividades prohibidas y permitidas.

De acuerdo con el presente Plan Especial quedan prohibidas, por incompatibles, la instalación de determinadas actividades en determinados soportes o tipologías edificatorias. El resto de las instalaciones quedan permitidas y simplemente supeditadas a la concesión de la correspondiente licencia.

Entre las instalaciones permitidas se distinguen las características, las necesarias y las simplemente permitidas.

Las características, son las predominantes o más probables y repetidas.

Las necesarias son aquellas que sin ser las predominantes, son necesarias para el buen funcionamiento del Casco Histórico o de la tipología edificatoria correspondiente.

5 Capacidad de acogida y compatibilidad de actividades y tipos de edificación.

Las condiciones de uso de las edificaciones determinan la capacidad total de acogida de actividades económicas, sociales, residenciales y otras en el Casco Histórico y, en una gran medida, su calidad y carácter urbanos, así como su capacidad de respuesta a los cambios de carácter socioeconómico.

6 Cuadro de compatibilidad de los distintos tipos de actividad con las distintas tipologías de edificación.

El cuadro adjunto resume las determinaciones del Plan Especial en relación a la instalación de actividades.

Por una parte, fija las condiciones de compatibilidad o incompatibilidad y, por otra, proporciona una medida de la capacidad de acogida del Casco Histórico, atribuida por el Plan Especial.

Se incluyen las siguientes condiciones adicionales al cuadro.

- En parcelas de uso institucional podrá admitirse cualquier actividad no residencial en aquellos cuerpos o partes diferenciados de la edificación que hayan albergado estas actividades previo informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local y siempre que su desarrollo no perjudique o dificulte el uso característico institucional.²³

²³ MODIFICACIÓN APROBADA DEFINITIVAMENTE 20 MARZO 2001

- Las parcelas de uso Dotacional quedan vinculadas a actividades de Interés Público y Social, y titularidad pública.
- La Actividad Industrial en el ámbito del Plan Especial se permite únicamente en la categoría 1ª, definida por el Plan General (Actividad totalmente compatible con usos residenciales).
- Las actividades y usos existentes legalmente instalados se consideran permitidos, salvo Ordenanzas Municipales que limiten o condicionen su desarrollo.²⁴

En la edificación reciente consolidada conflictiva se regularán las actividades permitidas de acuerdo con los usos pormenorizados admitidos por la clave 05 del Plan General 91, limitando hasta 250 m2. de superficie la actividad de hostelería-categoría bares y restaurantes y excluyendo el uso industrial-almacenaje que se regulará de acuerdo con el cuadro 5.2.

- En edificios de tipología residencial, al menos una planta completa deberá dedicarse al uso residencial, incluyendo en el mismo las actividades; residencial, residencias, hoteles y pensiones, no admitiéndose la combinación de actividades no residenciales, en su totalidad, para constituir usos terciarios en edificio exclusivo. Se excluyen aquellas edificaciones existentes que se constituyan en este tipo de edificio exclusivo por no agotar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda. Los usos dotacionales e institucionales serán permitidos en aquellas tipologías.²⁵
- En edificios de tipología residencial unifamiliar se permitirá la distribución de viviendas diferenciadas siempre que cada una disponga de una superficie construida mínima de 90 m2²⁶. Para estos casos, el régimen de usos y actividades sería el mismo que el correspondiente al uso residencial colectivo.²⁴
- En el Sector Sur del Recinto Medieval (Área de Uso Residencial prioritario), señalado en los planos N.1.1 y N.4.2, se permitirá un porcentaje máximo para las actividades Comercial, Oficinas, Hostelería-Bares y Restaurantes y Espectáculos, del 25% de la superficie total ocupable de cada parcela. Siempre que no se haya superado para dichas actividades el 25% de la superficie total ocupable de la manzana correspondiente, excluyendo del cómputo las parcelas destinadas a usos de suelo dotacional e institucional y las que contengan edificación consolidada reciente conflictiva, podrá superarse el porcentaje señalado para cada parcela. Un Plan Especial de iniciativa municipal podrá justificar la superación de este porcentaje²⁷.

²⁴ MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE M.P. Nº 7.

²⁵ MODIFICACIÓN APROBADA DEFINITIVAMENTE 20 MARZO 2001.

²⁶ MODIFICACIÓN APROBADA DEFINITIVAMENTE 21 OCTUBRE 2008.

²⁷ MODIFICACIÓN APROBADA DEFINITIVAMENTE 20 MARZO 2001.

7 Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (MINP).

El Plan Especial remite el control de estas actividades (MINP) al correspondiente Reglamento y Ordenanzas Municipales específicas.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de actividades no permitidas según los cuadros adjuntos cuando, por su carácter excepcional, su interés especial o su impacto sobre otras actividades, deban ser tratados específicamente.

La autorización sólo podrá tramitarse mediante un Plan Especial de carácter puntual referido a la parcela y uso correspondiente, así como a su entorno si fuera necesario.

5.2 CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.

USOS DE LA EDIFICACIÓN

CUADRO DE COMPATIBILIDAD ENTRE ACTIVIDADES Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN (2)

USOS DEL SERVICIO TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	RELACIÓN DE ACTIVIDADES									
	RESIDENCIAL									
INSTITUCIONAL	ADOSADO	3	4	2	4	4	4	4	4	4
	SEMIASISLADO	3	4	2	4	4	4	4	4	4
	ASISLADO	3	4	2	4	4	4	4	4	4
	UNIFAMILIAR (1)	1	1	1	1	1	4(1)	3	3	3
RESIDENCIAL	MIXTA	1	1	1	3	3	3	4	4	4
	COLECTIVA	1	1	1	3	1	1	1	3	3
DOTACIONAL		4	4	2	4	4	4	3	3	3
RESIDENCIAS COLECTIVAS										
		Hasta 10 dormitorios	RESIDENCIAS EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD							
		De 11 a 25 dormit.	-Ancianos							
		De 26 a 50 dormit.	-Infantiles							
		Más de 50 dormit.	-Religiosos							
			-Empleados							
			-Estudiantes							
			-Militares							
		Hasta 10 dormitorios	RESIDENCIAS EN RÉGIMEN DE AISLAMIENTO Y VIGILANCIA							
		De 11 a 25 dormit.	-Psiquiátrica							
		De 26 a 50 dormit.	-Diversidad Funcional							
		Más de 50 dormit.	-Penitenciales							
			-Cuarteles							
INDUSTRIAL Y ALMACENAJE										
		TALLERES DOMÉSTICOS	Hasta 50 m ² /2 CV, en cualquier situación							
		TALLERES DE ARTESANÍA	Hasta 250 m ² /2 CV, en cualquier situación							
		TALLERES DE SERVICIO O INDUSTRIAL	Hasta 150 m ² /6 CV, en planta baja y sótano							
		TALLERES INDUSTRIALES ARTESANÍA O SERVICIO	Hasta 250 m ² /10 CV, en edificio exclusivo							
COMERCIAL										
		COMERCIO ANEXO A LA VIVIENDA	Hasta 50 m ²							
		COMERCIO EN PLANTA PRIMERA, BAJA Y SÓTANO	Hasta 250 m ²							
		COMERCIO EN PLANTA PRIMERA, BAJA Y SÓTANO	Hasta 500 m ²							
		COMERCIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Hasta 2.000 m ² Y MERCADOS PÚBLICOS							
OFICINAS										
		OFICINAS ANEXO A LA VIVIENDA								
		OFICINAS SIN SERVICIO DIRECTO AL PÚBLICO	EN CUALQUIER PLANTA, Hasta 250 m ²							
		OFICINAS SIN SERVICIO DIRECTO AL PÚBLICO	EN CUALQUIER PLANTA, Hasta 500 m ²							
		OFICINAS ABIERTAS AL PÚBLICO EN PLANTA BAJA Y SÓTANO.	Hasta 250 m ²							
		OFICINAS ABIERTAS AL PÚBLICO EN PLANTA BAJA Y SÓTANO.	Hasta 500 m ²							
		OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Hasta 2.000 m ²							
HOSTELERÍA										
		BARES Y RESTAURANTES CON ESPECTÁCULO EN PLANTA BAJA Y SÓTANO.	≤ 250 m ²							
		BARES Y RESTAURANTES CON ESPECTÁCULO EN PLANTA BAJA Y SÓTANO.	De 250 a 500 m ²							
		BARES Y RESTAURANTES CON ESPECTÁCULOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO O MEZCLADO CON OTROS USOS NO RESD.	H 2000m ²							
		BARES Y RESTAURANTES SIN ESPECTÁCULO EN PLANTA BAJA, PRIMERA Y SÓTANO.	≤ 250 m ²							
		BARES, RESTAURANTES SIN ESPECTÁCULO EN PLANTA BAJA, PRIMERA Y SÓTANO.	De 250 a 500 m ²							
		BARES Y RESTAURANTES SIN ESPECTÁCULOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO O MEZCLADO CON OTROS USOS NO RESD.	H 2000 m ²							
		Hasta 10 dormitorios	RESIDENCIAS EVENTUALES							
		De 11 a 35 dormit.	HOTELERÍA, RESIDENCIAS Y PENSIONES							
		De 36 a 50 dormit.	-Hoteles y Apartahoteles							
		Más de 50 dormit.	-Residencias y Hostales							
			-Pensiones y Fondas							

USOS DEL SERVICIO TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	RELACIÓN DE ACTIVIDADES									
	CULTURAL									
INSTITUCIONAL	ADOSADO	1	1	1	1	3	3	3	3	3
	SEMIASISLADO	1	1	1	1	3	3	3	3	3
	ASISLADO	1	1	1	1	3	3	3	3	3
	UNIFAMILIAR (1)	3	4	4	4	4	4	4	4	4
RESIDENCIAL	MIXTA	3	3	4	4	3	3	3	4	4
	COLECTIVA	3	3	4	4	3	3	3	4	4
DOTACIONAL		1	1	1	1	3	3	3	3	3
ESPECTÁCULOS SALAS DE REUNIÓN										
		LOCALES EN PLANTA BAJA Y SÓTANO	Hasta 200 Espectadores							
		LOCALES EN PLANTA BAJA Y SÓTANO	De 200 a 500 Espectadores							
		EN EDIFICIO EXCLUSIVO O MEZCLADO CON USOS NO RESIDENCIALES.								
EDUCATIVO										
		EN PLANTA PRIMERA, BAJA Y SÓTANO	Hasta 250 m ²							
		EN PLANTA BAJA Y SÓTANO	De 251 a 500 m ²							
		EN EDIFICIO EXCLUSIVO O MEZCLADO CON OTROS USOS NO RESIDENCIALES.	Hasta 2.000 m ²							
		EN EDIFICIO EXCLUSIVO O MEZCLADO CON OTROS USOS NO RESIDENCIALES.	Más de 2.000 m ²							
SANITARIO / ASISTENCIAL										
		ANEXO A LA VIVIENDA	Hasta 200 m ²							
		CENTROS SIN INTERNAMIENTO, EN CUALQUIER SITUACIÓN.	Hasta 200 m ²							
		CENTROS SIN INTERNAMIENTO EN PLANTA BAJA, PRIMERA, SÓTANO.	De 201 a 500 m ²							
		HOSPITALES Y CLÍNICAS CON SIN INTERNAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	Hasta 2.000 m ²							
		HOSPITALES Y CLÍNICAS CON SIN INTERNAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	Más de 2.000 m ²							
RELIGIOSO										
		CENTROS PARA CULTO Y REUNIÓN, SIN RESIDENCIA EN P. BAJA Y SÓTANO.	Hasta 250 m ²							
		CENTROS PARA CULTO Y REUNIÓN, SIN RESIDENCIA EN P. BAJA Y SÓTANO.	De 251 a 500 m ²							
		CENTROS PARA CULTO Y REUNIÓN, SIN RESIDENCIA EN EDIFICIO EXCLUSIVO.								
		CONJUNTOS PARA CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA ANEJA. (VER RESIDENCIAS COLECTIVAS)								
DEPORTIVO										
		SIN ESPECTADORES. EN PLANTA BAJA Y SÓTANO	Hasta 250 m ²							
		SIN ESPECTADORES. EN PLANTA BAJA Y SÓTANO	De 251 a 500 m ²							
		SIN ESPECTADORES. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Hasta 2.000 m ²							
		CON ESPECTADORES. EN PLANTA BAJA Y SÓTANO	Hasta 250 espectadores.							
		CON ESPECTADORES. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Hasta 500 espectadores							
GARAJE - AUTOMÓVIL										
		ANEXO A LA VIVIENDA - P. BAJA Y SÓTANO								
		EN PLANTA BAJA Y SÓTANO	Hasta 40 plazas y 1.000 m ²							
		EN SÓTANO	De 40 a 80 plazas y 2.000 m ²							
		EN EDIFICIO EXCLUSIVO O SÓTANO	Más de 2.000 m ²							

(1) Se permite el régimen de usos vivienda colectiva a los inmuebles de uso característico residencial unifamiliar con más de 1 vivienda y superficie construida mínima 90 m².

(2) Se tendrán en cuenta las condiciones adicionales al cuadro, establecidas en el punto 5.1.6 Cuadro de compatibilidad de los distintos tipos de actividad con las distintas tipologías de edificación de las normas del PERCH.

1997(M-2023)

1 CARACTERÍSTICA 2 AL SERVICIO DE LA PRINCIPAL 3 PERMITIDA 4 PROHIBIDA

6. NORMAS ZONALES.

ÍNDICE

- 6.1 Definición y delimitación de las situaciones particulares.
- 6.2 Zona 1. Parcelas con Monumentos.
- 6.3 Zona 2. Parcelas con Edificios Singulares de Protección Integral.
- 6.4 Zona 3. Parcelas con Edificios Singulares de Protección Estructural.
- 6.5 Zona 4. Parcelas con Edificación Residencial de Protección Estructural.
- 6.6 Zona 5. Parcelas con Edificación Residencial de Protección Ambiental.
- 6.7 Zona 6. Parcelas con Edificación Residencial Antigua de Posible Sustitución.
- 6.8 Zona 7. Solares y Terrenos sin Edificación Consolidada.
- 6.9 Zona 8. Parcelas con Edificación Reciente Consolidada.
- 6.10 Zona 9. Parcelas con Edificación Reciente Discordante.
- 6.12 Zona 10. Parcelas con Edificación Reciente Conflictiva.
- 6.13 Zona 11. Jardines y Huertas con Protección Global.
- 6.14 Zona 12. Parcelas Dotacionales.
- 6.15 Zona 13. Parcelas no Edificables.
- 6.16 Zona 14. Espacios de Parcelas con Protección Parcial.
- 6.17 Zona 15. Espacios Públicos Protegidos.

6. NORMAS ZONALES.

6.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS SITUACIONES PARTICULARES O ZONAS.

El Plan Especial define una tipología de situaciones a efectos de especificar y particularizar sus propias determinaciones. Cada una de las parcelas catastrales del Casco Histórico ha quedado asimilada, a una de las situaciones tipo. La agrupación espacial, continúa o discontinua, de las parcelas de un mismo tipo se han delimitado en los Planos N.3 como una misma zona y señalado con una trama o color específico a la que se ha denominado situación particular o zona.

Se han definido y delimitado las siguientes quince zonas o situaciones particulares tipo:

1. Monumento (B.I.C.).
2. Singular con protección integral.
3. Singular con protección estructural.
4. Residencial con protección estructural.
5. Residencial con protección ambiental.
6. Residencial o Institucional con edificación antigua o de posible sustitución.
7. Residencial o Institucional con edificación no consolidada o solar.
8. Residencial o Institucional con edificación reciente consolidada y Residenciales en vías de ejecución.
9. Residencial o Institucional con edificación reciente discordante.
10. Residencial o Institucional con edificación reciente conflictiva.
11. Jardines y Huertas con protección global.
12. Dotacional.
13. Parcelas no edificables.
14. Espacios de parcela con protección parcial.
15. Espacios públicos protegidos.

Las Normas Generales y Comunes del Plan Especial se desarrollan para cada una de las zonas como normas o condiciones particulares de la misma. Las normas particulares prevalecerán sobre las generales, que tendrán aplicación en todo aquello para lo que sean idóneas y no quede regulado por las condiciones particulares.

Las parcelas con algún tipo de protección deberán, a efectos prácticos, referirse especialmente a: las normas contenidas en los Capítulo 2 "Normas Generales"; Capítulo 4 "Normas de Protección"; Capítulo 5 "Normas de uso de la Edificación", de esta misma Normativa; los Planos Normativos N.1 a N.6, excepto el N.3.2, del Documento de Planos; y finalmente a las normas y criterios de protección contenidos en la Memoria y a las correspondientes fichas individuales contenidas en el inventario, todo ello dentro del Catálogo.

Las parcelas sin protección especial deberán, a efectos prácticos, referirse especialmente a las siguientes partes de la Documentación del Plan Especial: Capítulo 1 "Normas Generales"; Capítulo 3 "Normas Comunes de la Edificación"; Capítulo 5 "Normas de Uso de la Edificación" del Documento Normas; los Planos N.1 a N.6, excepto el N.3.1, del Documento Planos; y finalmente a las partes del Catálogo referidas a entornos y otras delimitaciones de áreas y espacios con protecciones globales o de conjunto.

Se han establecido así las siguientes condiciones particulares para cada una de las zonas.

6.2 ZONA 1. PARCELAS CON MONUMENTOS.

1 Definición.

Se incluyen en esta zona, las parcelas con Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico Español.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan en el correspondiente Plano N.3.1 como "Parcelas con Bienes Declarados de Interés Cultural (B.I.C.)" y se señalan dentro de ellas la parte ocupada por el correspondiente Monumento por una parte y el resto del Espacio de la Parcela Monumental, por otra.

El Plan Especial define y delimita el entorno afectado por el correspondiente Monumento, sin perjuicio de la tramitación legalmente establecida.

3 Competencia y autorización de Obras.

La competencia, para la tutela de los Monumentos, así como para la autorización y control de obras en ellos, queda determinada por la Ley del Patrimonio, tal como se especifica en el apartado 2.1.1.2 de esta misma Normativa.

4 Obras permitidas.

Se permitirán sólo las que sean autorizadas por el órgano competente, según el artículo 6 de la citada Ley del Patrimonio, siguiendo las determinaciones de la misma.

5 Estudios Previos.

Cuando se trate de llevar a cabo operaciones de rehabilitación integral sobre la totalidad o la mayor parte de alguno de los Monumentos, que implique cambio de uso y otras de adaptación del edificio y su parcela, será conveniente, sin perjuicio de la autorización de las obras por el órgano competente, aprobar un Estudio Previo como Plan Especial con el carácter y condiciones previstos en el apartado 2.1.3 de la presente Normativa.

6 Condiciones y forma de actuación.

Se aplicarán las previstas en el apartado 4.3.2 de esta misma Normativa.

En ausencia de un Estudio Previo, el aprovechamiento urbanístico de este tipo de parcelas será el previsto, específicamente, en los Anexos de estas Normas, así como en los correspondientes planos N.6 del Documento "Planos". Sin perjuicio del Aprovechamiento existente también reconocido como aprovechamiento urbanístico.

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.3 ZONA 2. PARCELAS CON EDIFICIOS SINGULARES DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios Singulares destinados a usos de carácter institucional, asistencial o de equipamiento -general y especial-, así como a otros de carácter terciario y comercial compatibles, que hayan sido incluidos en el Catálogo de edificios de interés para su protección integral.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación, se delimitan y señalan en el correspondiente plano N.3.1 "Situaciones Particulares de la Edificación Especialmente Protegida" como "Edificación Singular - Protección Integral".

3 Competencia y autorización de obras.

La Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, es la administración competente para la protección de los edificios incluidos en esta situación.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura y salvo en el caso de que la parcela esté situada dentro del entorno de un Monumento, en cuyo caso requerirá autorización previa del órgano competente en la protección del Monumento o de la Comisión Local.

Requerirán informe previo y favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, las obras de carácter excepcional previstas en el apartado 4.3.3 de estas mismas Normas.

4 Obras permitidas.

Se permitirán solamente las actuaciones previstas en el apartado 4.3.3 de esta misma Normativa. En resumen, se permiten, las obras de mantenimiento, consolidación y recuperación y, excepcionalmente, las de acondicionamiento a nuevos usos y las instalaciones de señalización y de alumbrado. Se prohíbe la fijación de elementos superpuestos e instalaciones exteriores, de señalización y tendidos aéreos y otros extraños al edificio.

5 Estudios Previos.

Cuando se trate de llevar a cabo operaciones de rehabilitación integral sobre la totalidad o parte importante de alguno de los edificios incluidos en esta situación, que implique cambio de uso y otras de adaptación del edificio y su parcela, será conveniente, sin perjuicio de la autorización de las obras por el órgano competente, aprobar un Estudio Previo como Plan Especial con el carácter y condiciones previstos en el apartado 2.1.3 de la presente Normativa.

6 Condiciones y forma de actuación.

Se aplicarán las previstas en el apartado 4.3.3 de esta misma Normativa.

Las actuaciones de carácter excepcional podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento sólo después de haber recibido informe favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

En ausencia de un Estudio Previo, el aprovechamiento urbanístico de este tipo de parcelas será el previsto, específicamente, en los Anexos de estas Normas, así como en los correspondientes planos N.6 del Documento "Planos", sin perjuicio del aprovechamiento existente, también reconocido como aprovechamiento urbanístico.

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.4 ZONA 3. PARCELAS CON EDIFICIOS SINGULARES DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios Singulares destinados a usos de carácter institucional, asistencial o de equipamiento -general y especial-, así como a otros de carácter terciario y comercial compatibles, que hayan sido incluidos en el Catálogo de edificios de interés para su protección estructural.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación, se delimitan y señalan en el correspondiente plano N.3.1 "Situaciones Particulares de la Edificación Especialmente Protegida" como "Edificación Singular - Protección Estructural".

3 Competencia y autorización de obras.

La Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, es la administración competente para la protección de los edificios incluidos en esta situación.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura, salvo en el caso de que la parcela esté situada dentro del entorno de un Monumento, en cuyo caso requerirá autorización previa del órgano competente en la protección del Monumento, o de la Comisión Local.

Requerirán informe previo y favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, las obras de carácter excepcional previstas en el apartado 4.3.4 de estas mismas Normas.

4 Obras permitidas.

Se permitirán solamente las actuaciones previstas en el apartado 3.3.3 de esta misma Normativa. En resumen: se permiten las obras de mantenimiento, recuperación y acondicionamiento a nuevos usos y, sólo excepcionalmente, las que impliquen reestructuraciones parciales, modificación de la envolvente exterior o de los elementos estructurales. Se prohíbe la fijación de elementos superpuestos e instalaciones exteriores de señalización y tendidos aéreos y otros extraños al edificio.

5 Estudios Previos.

Cuando se trate de llevar a cabo operaciones de rehabilitación integral sobre la totalidad o parte importante de alguno de los edificios incluidos en esta situación, que implique cambio de uso y otras de adaptación del edificio y su parcela, será conveniente, sin perjuicio de la autorización de las obras por el órgano competente, aprobar un Estudio Previo como Plan Especial con el carácter y condiciones previstos en el apartado 2.1.3 de la presente Normativa.

6 Condiciones y forma de actuación.

Se aplicarán las previstas en el apartado 4.3.4 de esta misma Normativa.

Las actuaciones de carácter excepcional podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento sólo después de haber recibido informe favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

En ausencia de un Estudio Previo, el aprovechamiento urbanístico de este tipo de parcelas será el previsto, específicamente, en los Anexos de estas Normas, así como en los correspondientes planos N.6 del Documento "Planos". Sin perjuicio del aprovechamiento existente también reconocido como aprovechamiento urbanístico.

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.5 ZONA 4. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios de tipología residencial, destinados a uso de vivienda o a otros usos compatibles, y que hayan sido expresamente incluidos en el catálogo de edificios de interés para su protección estructural.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan en el plano N.3.1 "Situaciones Particulares de la Edificación Especialmente Protegida" como parcelas con "Edificios Residenciales con Protección Estructural".

3 Competencia y autorización de obras.

La Comunidad de Madrid es la administración competente para la protección de los edificios incluidos en esta situación.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura. Cuando las parcelas estén localizadas dentro del entorno de un Monumento será preceptiva la autorización previa de dicha Consejería o de la Comisión Local.

La autorización de obras de carácter excepcional requerirá el informe previo y favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Se permitirán solamente las actuaciones previstas en el Capítulo 4.3.4 de esta misma Normativa. En resumen: se permiten las obras de mantenimiento, recuperación y acondicionamiento a nuevos usos y, sólo excepcionalmente, las que impliquen reestructuraciones parciales, modificación de la envolvente exterior o los elementos estructurales. Se prohíbe la fijación de elementos superpuestos e instalaciones exteriores de señalización y tendidos aéreos y otros extraños al edificio.

5 Intervención municipal.

El Ayuntamiento podrá acometer la restauración, recuperación o rehabilitación integral del patrimonio residencial de acuerdo con lo previsto en el apartado 2.1.2.2 de esta misma Normativa.

6 Condiciones y forma de actuación.

Se aplicarán las previstas en el citado apartado 4.3.4 de esta misma Normativa. Además, en la medida de lo posible y asimilable, y siempre que no sea contrario a las normas y criterios de protección fijados por el Presente Plan Especial, se adaptarán las obras a las Normas Comunes de la Edificación, fijadas en el Capítulo 3 de esta misma Normativa.

El aprovechamiento urbanístico de este tipo de parcelas será el previsto, específicamente, en la Normativa y su aplicación en los Anexos a estas Normas, así como en los correspondientes planos N.6 del Documento "Planos".

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.6 ZONA 5. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios de tipología residencial, destinados a uso de vivienda o a otros usos compatibles, y que hayan sido expresamente incluidos en el catálogo de edificios de interés para su protección ambiental.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan en el plano N.3.1 "Situaciones Particulares de la Edificación Especialmente Protegida" como parcelas con "Edificios Residenciales con Protección Ambiental".

3 Competencia y autorización de obras.

La Comunidad de Madrid es la administración competente para la protección de los edificios incluidos en esta situación.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura. Cuando las parcelas estén localizadas dentro del entorno de un Monumento será preceptiva la autorización previa de dicha Consejería o de la Comisión Local.

La autorización de obras de carácter excepcional requerirá el informe previo y favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Se permitirán solamente las actuaciones previstas en el apartado 4.3.5 de esta misma Normativa. En resumen, se permiten las de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración, así como las de ampliación con condiciones.

5 Intervención Municipal.

El Ayuntamiento podrá acometer la restauración, recuperación o rehabilitación integral del patrimonio residencial de acuerdo con lo previsto en el apartado 2.1.2.2 de esta misma Normativa.

6 Condiciones y forma de actuación.

Se aplicarán las previstas en el citado apartado 4.3.5 de esta misma Normativa. Además, en la medida de lo posible y asimilable, y siempre que no sea contrario a las normas y criterios de protección fijados por el Presente Plan Especial, se adaptarán las obras a las Normas Comunes de la Edificación, fijadas en el Capítulo 3 de esta misma Normativa.

El aprovechamiento urbanístico de este tipo de parcelas será el previsto, específicamente, en la Normativa y su aplicación en los Anexos de estas Normas, así como en los correspondientes planos N.6 del Documento "Planos".

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.7 ZONA 6. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ANTIGUA DE POSIBLE SUSTITUCIÓN.

1 Definición.

Se incluyen en esta situación todas aquellas parcelas comprendidas en la zona de Tipología de Edificación Residencial, edificación que, a pesar de su carácter antiguo, no ha sido especialmente protegida y es susceptible, por tanto, de sustitución. Sin perjuicio de la autorización previa requerida cuando se sitúe en el entorno de alguno de los Monumentos declarados (B.I.C.).

2 Delimitación de las parcelas.

Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan en el plano N.3.2 "Situaciones Particulares de la Edificación no Especialmente Protegida" como "Parcelas Residenciales con Edificación Antigua de Posible Sustitución".

3 Competencia y autorización de obras.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la parcela estuviera comprendida en el entorno de un Monumento se requerirá autorización de la misma o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Se permitirán todo tipo de obras, incluyendo las de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación.
- Demolición.
- Nueva edificación.

5 Intervención municipal.

El Ayuntamiento podrá acometer la restauración, recuperación o rehabilitación integral del patrimonio residencial de acuerdo con lo previsto en el apartado 2.1.2.2 de esta misma Normativa.

6 Condiciones y forma de actuación.

Los proyectos de nueva edificación se sujetarán a las condiciones fijadas en el Capítulo 3 - Normas Comunes de la Edificación.

El aprovechamiento urbanístico queda fijado en la Normativa y su aplicación en los Anexos a estas Normas. Dicho aprovechamiento queda además señalado en los Planos N.6, todo ello de acuerdo con lo previsto en el apartado 9 del artículo 3.1 de esta misma Normativa.

7 Vivienda Unifamiliar y Vivienda Colectiva.

En general, la vivienda unifamiliar tendrá carácter preferente sobre la colectiva, cuando ambas sean usos alternativos. No obstante, el destino de la edificación a una u otra tipología residencial, se hará de acuerdo con la calificación señalada en el Plano de "Usos Pormenorizados del Suelo y Tipología de la Edificación", así como con lo permitido en el cuadro de "Compatibilidad entre Actividades y Tipologías de Edificación".

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.8 ZONA 7. SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas que cumplan la condición de solar, establecida por la vigente Ley del Suelo 92, así como los terrenos con construcciones insuficientes, provisionales, paralizadas, ruinosas o derruidas.

2 Delimitación.

Las parcelas afectadas por esta situación se delimitan y señalan en el correspondiente Plano N.3.2 "Situaciones Particulares de la Edificación No Especialmente Protegida" como "Edificación No Consolidada o Solar".

3 Competencia y autorización de obras.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la parcela estuviera comprendida en el entorno de un Monumento se requerirá autorización de la misma o de la Comisión Local.

4 Obras Permitidas.

Se permitirán solamente las siguientes:

- Demolición y Actos preparatorios del Terreno.
- Nueva Edificación.

5 Intervención municipal.

El Ayuntamiento podrá imponer plazos de edificación, así como ejercer el derecho de tanteo y retracto en la venta de terrenos de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley del Suelo. El Ayuntamiento podrá acometer directamente, mediante expropiación, o indirectamente mediante cooperación con los propietarios, las nuevas obras para llevar adelante programas de remodelación y realojamiento. Si se optara por el sistema de expropiación, será necesario la delimitación de un "Área de Rehabilitación Integral" o similar, o la aprobación de un Plan Especial con dicha finalidad.

6 Condiciones y forma de actuación.

Los proyectos de nueva edificación se sujetarán a las condiciones fijadas en el Capítulo 3 aplicables a las Obras en Parcelas con Edificación no Especialmente Protegida, de esta misma Normativa.

El aprovechamiento urbanístico queda fijado en la Normativa y su aplicación en los Anexos. Dicho aprovechamiento queda además señalado en los Planos N.6, todo ello de acuerdo con lo previsto en el apartado 9 del artículo 3.1 de esta misma Normativa.

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.9 ZONA 8. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RECIENTE CONSOLIDADA.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios recientemente consolidados y acordes con el carácter del sector del Casco Histórico en el que se ubican.

2 Delimitación.

Las parcelas afectadas por esta situación, se delimitan y señalan en el correspondiente Plano N.3.2 "Situaciones Particulares de la Edificación No Especialmente Protegida" como "Edificación Reciente Consolidada".

3 Competencia y autorización de obras.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la parcela estuviera comprendida en el entorno de un Monumento se requerirá autorización de la misma o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Se permitirán todo tipo de obras, incluso las de nueva edificación.

5 Intervención Municipal.

En caso de actuación, el Ayuntamiento podrá intervenir en las condiciones y formas previstas para la Edificación Residencial Antigua.

6 Condiciones y forma de actuación.

Los proyectos de nueva edificación se sujetarán a las condiciones fijadas en el Capítulo 3, aplicables a las Obras en Parcelas con Edificación no Especialmente Protegida, de esta misma Normativa.

El aprovechamiento urbanístico queda fijado en la Normativa y su aplicación en los Anexos. Dicho aprovechamiento queda además señalado en los Planos N.6, todo ello de acuerdo con lo previsto en el apartado 9 del artículo 3.1 de esta misma Normativa.

6.10 ZONA 9. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RECIENTE DISCORDANTE.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios recientemente consolidados y discordantes con el carácter del Sector del Casco Histórico en el que se ubican.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación, se delimitan y señalan en el correspondiente Plano N.3.2 "Situaciones Particulares de la Edificación No Especialmente Protegida" como "Edificación Consolidada Discordante".

3 Competencia y autorización de obras.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la parcela estuviera comprendida en el entorno de un Monumento se requerirá autorización de la misma o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Se permitirán solamente obras de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Demolición.
- Nueva Edificación.

5 Intervención municipal.

El Ayuntamiento podrá acometer directamente mediante expropiación, o indirectamente mediante cooperación con los propietarios, las obras necesarias, incluso las de demolición parcial, para disminuir o suprimir el carácter discordante de la edificación. Todo ello de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo 92 y su Reglamento de Disciplina Urbanística y, específicamente, en el art. 37.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

La expropiación deberá ser justificada mediante un Plan Especial de Reforma Interior de carácter puntual y deberá resolver el realojo de la población residente.

Se dará prioridad a este tipo de acciones, y en orden decreciente, cuando las parcelas estén directamente afectadas dentro de uno de los conjuntos urbanos protegidos de nivel Monumental, Integral, Estructural, Ambiental, tal como se señala en los planos N.2.

6 Condiciones y forma de actuación.

El Ayuntamiento, a la vista de la situación específica y de las posibilidades de actuación en cada caso, decidirá las condiciones que habrán de cumplir los proyectos de obras, que quedarán reflejadas en el Plan Especial citado en el apartado anterior.

El aprovechamiento urbanístico queda fijado en la Normativa y su aplicación en los Anexos. Dicho aprovechamiento queda además señalado en los Planos N.6, todo ello de acuerdo con lo previsto en el apartado 9 del artículo 3.1 de esta misma Normativa.

6.11 ZONA 10. PARCELAS CON EDIFICACIÓN RECIENTE CONFLICTIVA.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas con edificios recientemente consolidados, cuya presencia, y por distintas causas, constituye una agresión o daño notable para la calidad del Casco Histórico, en su Conjunto o en alguna de sus partes.

2 Delimitación.

Las parcelas afectadas por esta situación se delimitan y señalan en el correspondiente Plano N.3.2 "Situaciones Particulares de la Edificación No Especialmente Protegida" como "Edificación Reciente Consolidada Conflictiva".

3 Competencia y autorización de obras.

La Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid es la administración competente para la protección del Patrimonio Histórico Artístico contenido en el Casco Histórico y, en consecuencia, para la intervención sobre los elementos que constituyen una agresión directa.

El otorgamiento de licencias de obra será competencia directa municipal, previa autorización de la mencionada Consejería o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Se permitirá solamente obras de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Demolición.
- Nueva Edificación.

5 Intervención de las Administraciones Competentes.

Las Administraciones anteriormente citadas y el Ayuntamiento podrán acometer directamente, mediante expropiación, o indirectamente, mediante cooperación con los propietarios e inquilinos de los edificios, las obras necesarias, incluso la demolición y la nueva edificación, con el fin de proteger el Patrimonio Histórico Artístico, considerado en su conjunto o en elementos o edificios individualizados. Todo ello de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Disciplina Urbanística y, específicamente, en el art. 37.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

La expropiación deberá ser justificada mediante un Plan Especial de carácter puntual, en el que se establezcan las causas de la actuación y se justifique la solución, así como el sistema de actuación adoptado, en los que se deberá garantizar el realojo de las familias desplazadas, ya sea dentro o fuera del Casco Histórico.

Se dará prioridad a este tipo de acciones, y en orden decreciente, cuando las parcelas estén directamente afectadas dentro de uno de los conjuntos urbanos protegidos de nivel Monumental, Integral, Estructural, Ambiental, tal como se señala en los planos N.2.

6 Condiciones y forma de actuación.

Las condiciones para la nueva edificación, si fuera el caso, se establecerán en el citado Plan Especial que podrá, en orden a la viabilidad de la actuación, proceder mediante el sistema de actuación más adecuado de entre los previstos por la vigente Ley del Suelo. El aprovechamiento lucrativo existente que, de acuerdo con el Plan Especial de Reforma Interior antes citado no pudiera permanecer en las correspondientes parcelas, de acuerdo con la nueva ordenación del mismo Plan, podrá ser transferido mediante reparcelación discontinua o transferencia de aprovechamiento, si hubiera posibilidad de aplicación.

El aprovechamiento urbanístico queda fijado en la Normativa y su aplicación en los Anexos. Dicho aprovechamiento queda además señalado en los Planos N.6, todo ello de acuerdo con lo previsto en el apartado 9 del artículo 3.1 de esta misma Normativa.

6.12 ZONA 11. JARDINES Y HUERTAS CON PROTECCIÓN GLOBAL.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación las parcelas destinadas a Jardines de uso público o privado que han sido globalmente protegidos por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, y otros, o por constituir espacios complementarios inseparables de agrupaciones de edificación o de edificios singulares.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan como tales en el correspondiente plano N.3.1 "Situaciones Particulares de la Edificación Especialmente Protegida", y se han inventariado en el Capítulo 2 del Catálogo.

3 Competencia y autorización de obras.

La Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, es la administración competente para la protección de los elementos incluidos en esta situación.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la mencionada Consejería y salvo en el caso de que la parcela esté situada dentro del entorno de un Monumento, en cuyo caso requerirá autorización previa de la misma o de la Comisión Local.

Requerirán informe previo y favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, las obras de carácter excepcional previstas en el apartado 4.3.3 de estas mismas Normas.

4 Obras permitidas.

Sobre las parcelas se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, y de los valores que contienen, así como a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo establecido para la Protección Integral de Elementos. Se permitirán también las actuaciones encaminadas a favorecer el uso y disfrute colectivo, por el público, aunque tenga carácter restringido.

Se prohíbe expresamente cualquier aprovechamiento y ocupación que no corresponda a las instalaciones propias de las zonas libres, como pérgolas, kioscos y pabellones de construcción ligera.

Sobre los elementos auxiliares, cerramientos, mobiliario arbolado y demás vegetación significativa que contengan las parcelas, se permitirán solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias, relativas a la fijación de elementos extraños, que para la citada Protección Integral.

5 Intervención municipal y otras administraciones.

El Ayuntamiento y otras administraciones competentes, o con capacidad para ello, podrán adquirir las parcelas correspondientes a este tipo de situaciones con el fin de garantizar su protección, disfrute público o para destinarlas a usos de interés público y social, especialmente para uso universitario.

Para ello, se podrán aplicar los sistemas de expropiación, reparcelación discontinua y otros adecuados a dicha finalidad.

6 Condiciones y forma de actuación.

Se aplicarán las previstas en los apartados 4.4 y 4.3.3 de esta misma Normativa.

Las actuaciones de carácter excepcional podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento sólo después de haber recibido informe favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

El aprovechamiento urbanístico de este tipo de parcelas, cuando constituyan parcelas completas, será el previsto, específicamente, en la Normativa y su aplicación en los Anexos, así como en los correspondientes planos N.6 del Documento "Planos".

Cuando las parcelas se destinen a usos de carácter dotacional, general o local, el aprovechamiento urbanístico no computará como aprovechamiento lucrativo.

6.13 ZONA 12. PARCELAS DOTACIONALES.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación las parcelas destinadas definitiva y exclusivamente para uso dotacional en atención a sus características de tamaño y localización, uso actual o histórico, titularidad pública, etc., etc.

Se distinguen dos tipos:

- Parcelas dotacionales con equipamiento consolidado.
- Parcelas dotacionales con edificación no consolidada o solares.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan en los correspondientes planos N.3 como "Parcelas Dotacionales con Equipamiento Consolidado" y "Parcelas Dotacionales con Edificación no Consolidada o Solar".

En desarrollo y ejecución del presente Plan Especial, se podrán delimitar e incluir nuevas parcelas en esta situación, en cualquiera de los dos tipos, para lo cual será necesario aprobar un Plan Especial de carácter puntual que lo justifique.

3 Competencia y autorización de obras.

El otorgamiento de licencias será de competencia directa municipal, sin perjuicio de la posterior notificación a la Consejería de Cultura salvo en el caso de que la parcela esté situada dentro del entorno de un Monumento, en cuyo caso requerirá autorización de la misma o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Se permitirán todo tipo de obras, desde las de simple mantenimiento hasta las de nueva edificación, solamente sujetas a la autorización municipal.

5

El Ayuntamiento podrá adquirir terrenos y edificaciones con el fin de destinarlos a usos e instalaciones de carácter dotacional, de interés público y social. Para ello, podrá aplicar los sistemas de expropiación, transferencia o acuerdo de cesión, o la combinación de ellos, más adecuados a la operación, lo que exigirá la aprobación del citado Plan Especial.

6 Condiciones y forma de actuación.

En ausencia de un Estudio previo, el aprovechamiento urbanístico de este tipo de parcelas será el previsto, específicamente, en la Normativa y su aplicación en los Anexos, así como en los correspondientes planos N.6 del Documento "Planos".

El aprovechamiento de este tipo de parcelas tendrá, por su interés público y social, carácter no lucrativo.

6.14 ZONA 13. PARCELAS NO EDIFICABLES.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todas aquellas parcelas, completas o parciales, que, formando parte de conjuntos de edificación proyectados unitariamente, han quedado en situación urbanística y catastral no bien definida.

2 Delimitación.

Las parcelas correspondientes a esta situación, se delimitan y señalan en el correspondiente Plano N.3.2 "Situaciones Particulares de la Edificación No Especialmente Protegida" como "Parcela No Edificable".

3 Calificación urbanística.

Este tipo de parcelas tendrán consideración de espacios libres de parcela y sin más uso y aprovechamiento urbanístico.

6.15 ZONA 14. ESPACIOS DE PARCELAS CON PROTECCIÓN PARCIAL.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación los Espacios de Parcela catalogados como tales por sus valores intrínsecos o derivados de su complementariedad con el edificio al que están asociados para su Protección.

2 Delimitación.

Las partes de las parcelas correspondientes a esta situación se delimitan y señalan en el correspondiente Plano N.3.1 "Situaciones Particulares de la Edificación Especialmente Protegida" como "Espacios de Parcela con Protección Parcial".

3 Competencia y autorización de obras.

La administración competente para la Protección de la parcela donde se sitúan estos espacios será igualmente competente para la autorización de obras en ellos, con el mismo régimen de licencias y condiciones aplicable a aquélla.

4 Obras permitidas.

Se permitirán las obras de ampliación del Edificio Especialmente Protegido, compatibles con la conservación de éste y con la conservación de la integridad de los Espacios de Parcela con Protección Parcial.

Se permiten solamente, sobre cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación de significado valor, actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación.

Se considerarán excepcionales, y por tanto sujetos al preceptivo Informe Previo y favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, la remoción y traslado de los citados elementos.

Quedan expresamente prohibidos la segregación parcial o total de estos Espacios de Parcela, así como la instalación de elementos extraños de iluminación, señalización y otros similares.

5 Aprovechamiento urbanístico.

Los Espacios de Parcela no tendrán más aprovechamiento que el que les pueda corresponder unitariamente a la parcela en que se integran.

6.16 ZONA 15. ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

1 Definición.

Se encuentran en esta situación todos aquellos espacios públicos, calles y plazas, comprendidos dentro de los Conjuntos Urbanos Protegidos con nivel o grado Monumental, Integral, Estructural y Ambiental.

2 Delimitación.

Los espacios afectados por esta situación se delimitan y señalan en la serie de Planos N.2 "Valoración y Protección, Global y de Conjuntos". En el Plano N.2.1 se definen los Niveles de Protección, en el Plano N.2.2 se delimitan los conjuntos urbanos protegidos, diferenciándolos por el nivel de Protección, y en el Plano N.2.3 se delimitan dentro de cada uno de los conjuntos los correspondientes espacios públicos.

3 Competencia y autorización de obras.

La realización de obras será responsabilidad directa municipal, sin perjuicio de la autorización previa de los correspondientes proyectos por la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local.

4 Obras permitidas.

Sobre estos espacios se permitirán todas aquellas actuaciones que fueran coherentes con el grado de Protección de dichos espacios.

En los Espacios Públicos incluidos en Conjuntos de Protección Ambiental, el Ayuntamiento podrá realizar sin previa autorización todo tipo de obras de urbanización siempre que no afecten a la configuración y carácter general y original de dichos espacios. Se considerarán excepcionales, y por tanto sometidos a los repetidos trámites de informe favorable y la autorización previa del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, los aprovechamientos subterráneos, incluso aparcamientos.

En los Espacios Públicos incluidos en Conjuntos de Protección Monumental se aplicarán los criterios establecidos por la Ley del Patrimonio a los que se refiere el apartado 4.3.2 de esta Normativa.

En los Espacios Públicos incluidos en Conjuntos de Protección Integral y Estructural se aplicarán los criterios establecidos en los correspondientes apartados 4.3.3 y 4.3.4 de esta Normativa. Se prohíben expresamente las actuaciones y obras de aprovechamiento del subsuelo, incluidos los aparcamientos, públicos y privados, que solamente se permitirán, fuera de calles y plazas, en parcelas Institucionales, Residenciales o Dotacionales, y supeditadas al cumplimiento del resto de las Normas contenidas en el presente Documento.

Deberá garantizarse la protección del Patrimonio Arqueológico, de acuerdo con el artículo 2.4.6 de esta Normativa.

5 Intervención municipal.

El Ayuntamiento podrá realizar, en las condiciones señaladas, cuantas obras de urbanización considere necesarias para el adecentamiento y buen funcionamiento del Casco Histórico.

6 Condiciones y forma de actuación.

El Ayuntamiento podrá repercutir el coste de las obras y mejoras sobre los titulares de las parcelas afectadas, a través de los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El Ayuntamiento podrá cursar las órdenes de conservación a los titulares de los edificios que formen espacios públicos, objeto de actuaciones de conservación, mejora, acondicionamiento y otras ya señaladas, o acometer, de oficio, directamente las obras de los correspondientes frentes de fachada, con cargo a sus titulares. Todo ello de acuerdo con lo previsto a estos efectos en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Los organismos competentes en la protección de los Patrimonios, tanto Histórico como Arquitectónico, de la Comunidad de Madrid podrán ordenar las ejecuciones subsidiarias previstas en las Leyes del Patrimonio y del Suelo.

7 Programas de planeamiento especial a desarrollar.

En el plazo de 6 meses desde la aprobación del presente Plan Especial, el Ayuntamiento deberá establecer un programa concreto de planeamiento especial para la mejora de las infraestructuras y espacios públicos, con los siguientes contenidos y objetivos:

Tráfico y aparcamientos:

- Regulación del tráfico rodado.
- Áreas peatonales.
- Aparcamientos de residentes.
- Aparcamientos rotatorios en periferia.
- Aparcamientos en superficie.

Infraestructuras:

- Redes de energía eléctrica y telecomunicaciones sustituyendo tendidos aéreos.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Redes de saneamiento.
- Instalaciones de gas y otras.

Diseño urbano:

- Pavimentación.
- Jardinería.
- Mobiliario urbano.
- Señalización.
- Alumbrado público y monumental.

Los Planes Especiales de Mejora podrán establecer limitaciones y obligaciones añadidas a las del presente Plan Especial, y singularmente a los aprovechamientos bajo rasante permitidos por el mismo.

ANEXOS.

ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR PARCELAS

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 OBJETO Y RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL.

1.2 FINALIDAD.

1.3 JUSTIFICACIÓN.

1.4 CORRECCIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

2. FORMA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

3. CUADROS DEL APROVECHAMIENTO DE PARCELAS RESIDENCIALES.

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO Y RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL

El presente documento forma parte del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares, y contiene la determinación del aprovechamiento del suelo, desagregada a nivel de parcela y hecha a partir de los criterios y normas fijadas a estos efectos en la Memoria y Normas del Plan Especial. El documento está integrado por once volúmenes, uno de introducción y resumen y otros diez en los que se contienen las fichas de cálculo de aprovechamiento de todas y cada una de las parcelas.

1.2 FINALIDAD

La determinación de aprovechamientos, parcela a parcela, ha servido además para comprobar la viabilidad normativa del presente Plan Especial, y muy especialmente para confirmar el esquema de determinación de aprovechamiento que se incluye en el Volumen 0 de introducción a este mismo Documento.

Se trata, también, de ofrecer a los servicios técnicos municipales, a los propietarios del suelo, a técnicos encargados de planes o proyectos, así como al resto de los ciudadanos y empresas, una respuesta rápida a una cuestión esencial para el desarrollo y gestión del Casco Histórico.

1.3 JUSTIFICACIÓN

La atribución del aprovechamiento por parcelas es un paso previo y necesario para la determinación de las áreas de reparto, y del aprovechamiento tipo en cada una de ellas, exigida por la vigente Ley del Suelo 92.

El cálculo de aprovechamiento por parcelas se basa en la información catastral disponible y contiene errores en la medida que ésta los contiene. Además, puede haberse producido algún error adicional en el proceso de cálculo que se recoge y describe en el presente

Documento. Los resultados así obtenidos tendrán carácter provisional en tanto no se confirmen o corrijan de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.4 siguiente.

1.4 CORRECCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

La obtención de licencia, solicitada en base a los aprovechamientos fijados en el presente Documento, determinará para éstos su carácter definitivo.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de otros, podrá hacer definitivos los aprovechamientos mediante la corrección de errores a que hubiera lugar. Para ello podrá procederse caso a caso y en cualquier momento, pero la corrección deberá ser comunicada previa y fehacientemente a los propietarios de las parcelas directamente afectados por la corrección, así como a los de las parcelas colindantes.

2. FORMA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El Documento se compone de este Anexo, de introducción y resumen, y otros diez volúmenes del 1 al 10 que constituyen un fichero de 708 fichas, una por cada parcela catastral del Casco Histórico.

Las fichas se han agrupado por manzanas catastrales, 69 en total, y éstas se han distribuido entre los 10 volúmenes. Estas fichas constan en los Servicios Técnicos Municipales y tienen un carácter provisional, en tanto se confirmen con los datos reales de cada parcela.

El Plano de Nomenclatura de Manzanas Catastrales y el fichero o agrupación de Parcelas por manzanas incluidos en este Anexo, permiten una fácil identificación de la ficha de cada parcela. En cada uno de los volúmenes se repite la relación de parcelas agrupadas por manzanas y al principio de cada agrupación de fichas se incluye un plano parcelario de la correspondiente manzana.

En cada ficha se indica, entre otros datos, la situación particular en que se halla cada parcela de acuerdo con los planos N3 del Volumen de Planos.

Se incluyen también una serie de anexos para facilitar el uso y manejo de los distintos volúmenes, entre ellos:

- Esquema del proceso de determinación del aprovechamiento de una parcela residencial, que se ha seguido para el cálculo individualizado de la totalidad de las parcelas.
- Plano Catastral del Casco Histórico, que permite la identificación de todas las manzanas del Casco Histórico a las que se refieren las fichas de cada parcela.
- Fichero de parcelas por manzanas, que permite la referencia citada anteriormente.
- Relación exhaustiva de aprovechamientos urbanísticos por parcelas, en la que se determinan: primero los aprovechamientos resultantes de las fichas, y a partir de ellas el aprovechamiento urbanístico de todas las parcelas.

3. CUADROS DEL APROVECHAMIENTO DE PARCELAS RESIDENCIALES.

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
84.140	06	R	3,00	3,25
	07	R	1,14	1,00
	08	R	4,30	4,25
	09	R	7,07	7,25
	10	R	7,20	7,25
85.122	01	R	1,23	1,325
	02	R	1,10	1,00
	03	R	1,04	1,00
	04	R	0,93	1,00
	05	R	1,11	1,00
	06	R	1,34	1,325
	07	R	1,43	1,325
	08	R	3,53	3,75
	09	R	1,11	1,00
	10	R	2,17	2,25
85.130	01	R	2,02	2,25
85.132	01	R	1,50	1,50 ²⁸
	02	R	1,37	1,325 ²⁸
	03	R	1,50	1,325
	04	R	1,31	1,75
	05	R	1,87	1,325
	06	R	1,34	1,325
	07	R	1,17	1,75
	08	R	1,73	1,00
	09	R	0,90	1,75
	10	R	1,85	5,25
	11	R	5,41	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
85.138	01	R	1,46	1,325
	02	R	1,62	1,75
	03	R	1,41	1,325
	04	R	1,15	1,325
	05	R	1,48	1,325
	06	R	1,41	1,325
86.123	01	R	5,40	5,25
	02	R	4,00	4,25
	03	R	1,29	1,325
	04	R	1,06	1,00
	05	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	06	R	1,32	1,325
	07	R	1,45	1,325
	08	R	1,65	1,75
	09	R	1,39	1,325
	10	R	1,40	1,325
	11	R	1,34	1,325
86.130	01	R	1,67	1,75
	02	D	0,25 (**)	0,25 (**)
	02, 04, 05	S	1,00 (*)	1,00 (*)
	03	S	1,00 (*)	1,00 (*)
86.136	01	R	1,40	1,325
	02	R	1,01	1,00
	03	R	1,60	1,75
	04	R	1,60	1,75
	05	R	1,41	1,325
	06	R	0,81	0,75
	07	R	5,84	5,75
	08	R	1,60	1,75

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
86.145	01	R	1,49	1,325
	02	R	1,44	1,325
	03	R	1,48	1,325
	04	R	1,69	1,75
	05	R	3,27	3,25
	06, 07	R	1,72	1,75
86.150	01	S	0,25 (*) y 1,00	0,25 (*) y 1,00
	02	S	0,50 (*)	0,50 (*)
87.110	01	R	1,46	1,325
	02	R	5,72	5,75
	03	R	2,41	2,25
	04	R	5,56	5,75
	05	R	2,41	2,25
	06	R	2,72	2,75
	07	R	3,22	3,25
	08	R	3,37	3,25
	09	R	2,40	2,25
	10	R	1,20	1,325
	11	R	0	0
	12	R	1,09	1,325
	13	R	1,22	1,325
	14	R	2,84	2,75
	15	D	0,99	1,00
	16	R	0,88	1,00
	17	R	2,01	2,25
	18	R	1,77	1,75
	19	R	1,58	1,75
	20	R	2,71	2,75
	21	R	0,97	1,00
	22	R	3,75	3,75
	23	R	5,06	5,25
	24	R	5,06	5,25
	25	R	5,06	5,25

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
87.112	01	R	1,42	1,325
	02	R	1,45	1,325
	03	R	5,41	5,25
	04	R	1,97	1,75
	05	R	1,40	1,325
	06	R	2,04	2,25
	07	R	1,88	1,75
	08	R	0,95	1,00
	09	R	5,56	5,75
87.121	01	R	1,49	1,325
	02	S	1,58	1,75
87.122	01	R	0,93	1,00
	02	R	0,90	1,00
	03	R	1,60	1,75
	04	R	1,45	1,325
	05	R	1,42	1,325
	06	R	1,77	1,75
	07	R	0,70	0,75
	08	R	1,85	1,75
	09	R	3,63	3,75
	10	R	0,95	1,00
	11	R	0,76	0,75
	12	R	1,30	1,325
	13	R	0,90	1,00
	14	R	0,80	0,75
	15	R	0,60	0,60
	16	R	1,60	1,75
	17	R	1,43	1,325
	18	R	1,41	1,325
87.122...	19, 20	R	1,15	1,325

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
...87.122	21	R	1,00	1,00
	22	R	1,42	1,325
	23	R	1,40	1,325
	24	R	0,33	0,60
	25	R	1,15	1,325
	26, 27	R	0,46	0,60
87.132	01	R	1,56	1,75
	02	R	1,66	1,75
	03	R	1,13	1,325
	04	R	0,91	1,00
	05	R	1,12	1,00
	06	R	1,47	1,325
	07	R	1,66	1,75
	08	R	0,89	1,00
	09	R	1,81	1,75
	10	R	1,20	1,325
	11	R	1,25	1,325
	12	S	0,75 (*)	0,75 (*)
	13	R	1,36	1,325
	14	R	1,28	1,325
	15	R	1,20	1,325
	16	R	1,63	1,75
87.141	01	D	1,00 (**)	1,00 (**)
	02	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	03	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	04	R	1,95	1,75
	05	R	1,12	1,00
	06	R	2,57	2,75
	07	R	1,80	1,75
	08	R	1,53	1,75
87.141...	09	R	1,59	1,75

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
... 87.141	10	R	2,12	2,25
	11	R	1,54	1,75
	12	R	1,23	1,325
	13	R	1,55	1,75
	14	R	2,13	2,25
	15	R	1,34	1,325
	16	R	1,34	1,325
	17	R	1,45	1,325
88.112	01, 02, 03	R	4,00	4,25
	04	R	2,08	2,25
	05	R	1,30	1,325
	06	S	1,20	1,325
	07	S	1,20	1,325
	08	R	1,40	1,325
	09	R	0,98	1,00
	10	R	1,88	1,75
	11	R	2,87	2,75
	12	R	0,97	1,00
	13, 14, 15	R	2,74	2,75
	16, 17	R	2,74	2,75
	18	R	1,77	1,75
	19	R	2,36	2,25
	20	R	0,97	1,00
21	R	1,05	1,00	
22	R	0,81	0,75	
23, 24, 25	R	4,00	4,25	
88.133	01	S	0,50 (*)	0,50 (*)
	02	R	1,24	1,325
	03	R	0,80	0,75
	04	R	1,05	1,00
	05	R	2,52	2,75
	06	R	1,91	1,75
...88.133	07	R	1,49	1,325

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
... 88.133	08	R	1,26	1,325
	09	R	1,29	1,325
	10	R	1,26	1,325
	11	R	1,32	1,325
	12	R	2,89	2,75
	13	R	3,85	3,75
	14	D	0,25 (**)	0,25 (**)
	15	R	4,89	4,75
	16, 17	R	0,79	0,75
	18	R	1,34	1,325
88.137	01	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	02	R	2,70	2,75
	03	R	1,60	1,75
	04	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	05	R	1,33	1,325
	06	R	1,25	1,325
	07	R	1,17	1,325
88.150	01	R	1,92	1,75
	02	R	1,60	1,75
	03	R	1,00	1,00
	04	R	1,00	1,00
	05	R	1,80	1,75
	06	R	2,15	2,25
	07	R	1,73	1,75
	08	R	1,11	1,00
	09	R	1,85	1,75
88.162	01	R	1,63	1,75
	02	R	2,90	2,75
	03	R	3,79	3,75
	04	R	2,67	2,75
	05	S	1,00 (*)	1,00 (*)

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
88.164	01	R	2,78	2,75
	02	R	1,48	1,325
	03	R	1,80	1,75
88.170	01	R	6,20	6,25
	02	R	6,15	6,25
	03	R	6,19	6,25
88.171	01	R	3,87	3,75
	02	R	9,44	9,25
	03	R	8,94	8,75
	04	R	9,44	9,25
	05	R	9,32	9,25
	06	R	9,71	9,75
	07	R	8,90	8,75
	08	R	11,05	11,25
89.115	01	R	1,46	1,325
	02	R	1,30	1,325
	03	R	1,24	1,325
	04	R	1,25	1,325
	05	R	1,38	1,325
	06	R	2,38	2,25
	07	R	2,53	2,75
	08	R	4,38	4,25
89.125	01	R	1,56	1,75
	02	R	1,45	1,325
	03	R	3,76	3,75
	04	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	05	R	1,62	1,75
	06	S	1,325 (*)	1,325 (*)
89.125...	06 bis	R	1,42	1,325

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
...89.125	07	S	1.325 (*)	1.325 (*)
	08	R	0,73	0,75
	09	R	0,65	0,75
	10	R	1,96	1,75
	11	R	0,86	1,00
	12	R	0,75	0,75
89.133	01	R	1,38	1,325
	02	R	1,87	1,75
	03	R	1,62	1,75
	04	R	1,89	1,75
89.143	01	R	2,87	2,75
	02	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	03	R	1,44	1,325
	04	R	1,96	1,75
	05	R	0,92	1,00
	06	R	2,72	2,75
	07	R	1,29	1,325
	08	R	1,40	1,325
	09	R	1,37	1,325
	10	R		
	11	R	1,50	1,75
	12	R	0,82	0,75
	13	R	1,95	1,75
	14	R	2,33	2,25
	15	R	2,60	2,75
	16	R	2,90	2,75
89.157	01	R	1,54	1,75
	02	S	0,60 (*)	0,60 (*)
89.157...	03	R	1,39	1,325

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
...89.157	04	R	1,33	1,325	
	05	R	1,10	1,00	
	06	R	1,95	1,75	
	07	R	1,53	1,75	
	08	R	2,02	2,25	
	09	R	1,82	1,75	
	10	R	2,11	2,25	
	11	R	1,38	1,325	
	12	R	3,37	3,25	
	13	R	1,71	1,75	
	14	R	2,20	2,25	
	15	R	3,25	3,25	
	16, 17	R	1,83	1,75	
	18	R	2,33	2,25	
	19	R	2,93	2,75	
	20	R	2,60	2,75	
	21	R	2,39	2,25	
	22	R	1,25	1,325	
	23	R	1,65	1,75	
	89.164	01	S	1,60 (*)	1,75 (*)
		02	S	0,60 (*)	0,60 (*)
		03	R	1,26	1,325
		04, 05	R	2,37	2,25
06		R	2,20	2,25	
07		R	2,26	2,25	
08		R	4,46	4,25	
09		R	2,70	2,75	
10		R	1,87	1,75	
11		R	2,92	2,75	
12		R	4,13	4,25	
13		R	1,60	1,75	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
89.170	01	R	5,38	5,25	
	02	R	5,51	5,75	
	03	R	5,51	5,75	
	04	R	4,41	4,25	
89.173	01	R	6,44	6,25	
	02	R	6,93	6,75	
89.175	01	R	5,39	5,25	
	02, 03, 04	R	10,06	10,25	
	05	R	1,40	1,325	
	06	S	1,325 (*)	1,325 (*)	
	07	R	0,90	1,00	
	08	R	1,84	1,75	
	09	R	1,48	1,325	
	10	R	1,50	1,75	
	11	R	0,98	1,00	
	12	R	1,14	1,325	
	13	R	6,38	6,25	
	14	R	6,38	6,25	
	15	R	6,38	6,25	
	16	R	6,38	6,25	
	17	R	6,33	6,25	
	90.102	01	R	3,54	3,75
	89.110	01	S	0,50 (*)	0,50 (*)
02		R	1,35	1,325	
90.116	01	R	1,60	1,75	
	02	R	1,40	1,325	
	03	R	1,50	1,75	
90.116...	04	R	1,35	1,325	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
...90.116	05	R	1,10	1,00
	06	R	0,85	1,00
	07	R	0,90	1,00
	08	R	1,31	1,325
	09	R	8,41	8,25
	10	R	1,38	1,325
	11	R	0,99	1,00
	12	R	1,55	1,75
	13	R	1,05	1,00
90.122	01	R	1,57	1,75
	02	R	1,13	1,00
	03	R	1,77	1,75
	04	R	1,35	1,325
	05	R	1,46	1,325
	06	R	1,36	1,325
	07	R	1,49	1,325
	08	R	1,10	1,00
	09	R	1,45	1,325
90.128	01	R	2,80	2,75
	02	R	1,66	1,75
	03	R	1,12	1,00
	04	R	0,81	0,75
	05	R	0,80	0,75
	06	R	0,95	1,00
	07	R	1,32	1,325
	08	R	1,36	1,325
	09	S	0,75 (*)	0,75 (*)
	10	R	1,00	1,00
90.130	01	R	1,41	1,325
	02	R	1,31	1,325
90.130...	03	S	1,325 (*)	1,325 (*)

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
...90.130	03bis	D	0,50 (**)	0,50 (**)	
	04	R	1,39	1,325	
	05	R	1,43	1,325	
	06	S	0,60 (*)	0,60 (*)	
	07	R	2,84	2,75	
	08	R	1,60	1,75	
	09	S	1,325	1,325	
	90.150	01	R	2,93	2,75
		02	R	2,20	2,25
03		R	1,70	1,75	
04		R	2,63	2,75	
05		R	2,67	2,75	
06		R	2,65	2,75	
07		R	2,67	2,75	
08		R	1,64	1,75	
09		R	1,37	1,325	
10		R	2,80	2,75	
11		R	2,90	2,75	
12, 13		R	2,05	2,25	
14		R	2,70	2,75	
15		R	2,70	2,75	
16		R	2,66	2,75	
17		R	2,50	2,75	
18		R	1,51	1,75	
19		R	1,48	1,325	
20		R	2,58	2,75	
21		R	1,78	1,75	
22	R	3,20	3,25		
23	R	1,47	1,325		
24	R	2,70	2,75		
25	R	2,60	2,75		
90.150...	26	R	1,70	1,75	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
...90.150	27	R	2,60	2,75
	28	R	2,40	2,25
	29	R	1,48	1,325
	30	R	3,54	3,75
	31	R	0,36	0,60
	32	R	2,40	2,25
	33	R	2,60	2,75
	34	R	2,70	2,75
	35	R	1,90	1,75
	36	R	1,95	1,75
	37	R	2,60	2,75
	38	R	2,60	2,75
	39	R	2,61	2,75
	40	R	2,80	2,75
	41	R	2,80	2,75
	42	R	2,84	2,75
	43	R	1,70	1,75
	44	R	1,59	1,75
	45	R	3,34	3,25
	46	R	2,92	2,75
	47	R	1,35	1,325
	48	R	1,29	1,325
	49	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	50	S	1,325 (*)	1,325 (*)
51	R	1,80	1,75	
52	R	2,39	2,25	
90.160	01	R	1,71	1,75
	02	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	03	R	1,80	1,75
	04	S	0,75 (*)	0,75 (*)
	05	S	0,60 (*)	0,60 (*)
90.160...	06	R	0,56	0,60

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
...90.160	07	S	1,00 (*)	1,00 (*)
	08	R	2,02	2,25
	09	R	1,72	1,75
	10, 33, 34	R	2,20	2,25
	11	R	2,60	2,75
	12	R	2,06	2,25
	13, 31	R	1,30	1,325
	14	R	2,40	2,25
	15	R	2,05	2,25
	16	R	2,48	2,25
	17	R	1,90	1,75
	18	R	2,13	2,25
	19	R	1,81	1,75
	20	R	2,73	2,75
	21	R	1,44	1,325
	22	R	2,91	2,75
	23	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	24	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	25	R	1,93	1,75
	26	R	1,58	1,75
	27	R	1,00	1,00
	28	R	1,44	1,325
	29	S	1,57	1,75
	30	S	2,12	2,25
32	R	1,73	1,75	
35	R	2,67	2,75	
90.172	01	R	2,92	2,75
	02	R	1,09	1,325
	03	R	0,35	0,60
	04	S	0,50 (*)	0,50 (*)
	05	S	0,50 (*)	0,50 (*)
	06	R	1,94	1,75
90.172...	07	R	1,95	1,75

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
...90.172	08	R	1,87	1,75	
	09	R	1,23	1,325	
	10	R	1,90	1,75	
	11	R	1,85	1,75	
	12	R	2,16	2,25	
	13	R	1,30	1,325	
	14	R	0,85	1,00	
	15	R	1,90	1,75	
	16	R	1,20	1,325	
	17	S	0,60 (*)	0,60 (*)	
	18	R	1,12	1,00	
	19	R	1,08	1,00	
	20	R	1,60	1,75	
	21	S	0,75 (*)	0,75 (*)	
	22	R	1,94	1,75	
	23	R	1,64	1,75	
	24	R	1,76	1,75	
	25	R	4,22	4,25	
	26	R	1,40	1,325	
	91.116	01	R	1,43	1,325
		02	R	1,39	1,325
		03	R	1,37	1,325
		04	R	1,30	1,325
		05	R	1,38	1,325
		06	R	1,53	1,75
		07	R	1,52	1,75
08		R	1,39	1,325	
09		R	1,33	1,325	
10		R	1,44	1,325	
91.125	01	R	3,42	3,25	
	02	R	1,28	1,325	
91.125...	03	R	0,40	0,60	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
...91.125	04	R	1,32	1,325	
	05	R	0,78	0,75	
	06	R	1,20	1,325	
	07	R	0,80	0,75	
	08	R	1,04	1,00	
	09	R	1,20	1,325	
	10	R	2,01	2,25	
	11	R	1,37	1,325	
	12	R	1,16	1,325	
	13	R	0,90	1,00	
	14	R	1,59	1,75	
	15	R	0,78	0,75	
	16	R	0,82	0,75	
	17	R	0,80	0,75	
	18	R	3,47	3,25	
	19	R	4,68	4,75	
	20	R	3,72	3,75	
	21	R	1,42	1,325	
	22	R	1,22	1,325	
	23	R	1,22	1,325	
	24	R	1,41	1,325	
	25	R	1,20	1,325	
	26	R	0,93	1,00	
	91.135	01	S	0,50 (*)	0,50 (*)
		02	R	1,17	1,325
		03	R	1,20	1,325
04		R	1,60	1,75	
05		R	1,30	1,325	
06		R	0,70	0,75	
07		R	0,83	0,75	
08		R	1,49	1,325	
09		R	5,20	5,25	
10		R	1,10	1,00	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
91.146	01	R	2,89	2,75
	02	S	0,50 (*)	0,50 (*)
	03	R	1,20	1,325
	04	R	1,90	1,75
	05	R	1,70	1,75
91.153	01	R	2,53	2,75
	02	D	1,325 (**)	1,325 (**)
	03	R	2,20	2,25
91.164	01	R	2,80	2,75
	02	R	2,11	2,25
	03	R	3,63	3,75
	04	R	1,07	1,00
	05	R	2,68	2,75
	06	R	2,22	2,25
	07	R	2,76	2,75
	08	R	2,94	2,75
	09	R	1,80	1,75
	10	R	1,48	1,325
	11	R	1,60	1,75
	12	R	1,71	1,75
	13	R	2,38	2,25
	14	R	2,40	2,25
	15	R	2,50	2,75
	16	R	2,83	2,75
	17	R	2,84	2,75
	18	R	1,47	1,325
	19	R	1,96	1,75
	20	R	2,60	2,75
	21	R	1,90	1,75
	22	R	2,40	2,25

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
92.120	01	R	1,00	1,00
	02	R	1,87	1,75
	03	R	1,47	1,325
	04	R	6,55	6,75
	05	R	1,24	1,325
	06	R	1,30	1,325
	07	R	4,40	4,25
	08	R	2,45	2,25
	09	R	1,42	1,325
	10	R	3,22	3,25
	11	R	4,74	4,75
	12	R	1,26	1,325
	13	R	1,61	1,75
	14	R	2,30	2,25
	15	R	1,21	1,325
	16	R	1,43	1,325
	17	R	1,30	1,325
	18	R	1,08	1,00
	19	R	1,26	1,325
	20	R	1,68	1,75
	21	R	1,28	1,325
	22	R	1,27	1,325
	23	R	1,43	1,325
	24	R	2,89	2,75
	25	S		1,325 (*)
92.128	01	D	1,325 (**)	1,325 (**)
92.130	01	S	0,50 (*)	0,50 (*)
92.140	01	R	1,62	1,75
	02	R	0,76	0,75
92.140...	03	R	2,44	2,25

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
...92.140	04	R	3,68	3,75	
	05	S	0,60 (*)	0,60 (*)	
	06	S	1,325 (*)	1,325 (*)	
	07	R	1,49	1,325	
	08	R	2,01	2,25	
	09	R	1,20	1,325	
	10	R	1,10	1,00	
	11	R	1,10	1,00	
	12	R	1,15	1,325	
	13	R	1,48	1,325	
	14	R	2,13	2,25	
	15	R	1,30	1,325	
	16	R	0,80	0,75	
	17	R	1,50	1,75	
	18	R	1,33	1,325	
	92.150	01	S	1,00 (*)	1,00 (*)
	92.156	01	S	1,00 (*)	1,00 (*)
		02	R	0,93	1,00
03		R	1,55	1,75	
04		R	1,55	1,75	
05		R	1,31	1,325	
06		R	1,93	1,75	
07		R	1,71	1,75	
08		R	1,87	1,75	
09		R	1,28	1,325	
10		R	1,25	1,325	
11		S	1,325 (*)	1,325 (*)	
12		R	2,66	2,75	
92.167	01	R	2,80	2,75	
	02	R	1,84	1,75	
92.167...	03	R	1,99	1,75	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
...92.167	04	R	1,96	1,75	
	05	R	3,40	3,25	
	06	R	2,18	2,25	
	07	R	3,51	3,75	
	08	R	2,89	2,75	
	09	R	3,66	3,75	
	10	R	1,58	1,75	
	11	R	2,47	2,25	
	12	R	2,51	2,75	
	13	R	3,72	3,75	
	14	S	0,75 (*)	0,75 (*)	
	15	R	1,87	1,75	
	16	R	2,70	2,75	
	17	R	2,70	2,75	
	18	R	2,80	2,75	
	19	R	1,80	1,75	
	20	R	2,61	2,75	
	21	R	1,70	1,75	
	22	R	1,90	1,75	
	23	R	2,45	2,25	
	24	R	2,80	2,75	
	25	R	2,76	2,75	
	26	R	1,90	1,75	
	27	R	1,87	1,75	
	28	R	2,90	2,75	
	29	R	3,32	3,25	
	92.177	01	R	0,94	1,00
		02	R	2,90	2,75
		03	R	1,80	1,75
04		R	1,20	1,325	
05		R	2,70	2,75	
06		R	1,50	1,75	
07		R	1,36	1,325	
92.177...	08	R	0,54	0,60	

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2	
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO			
...92.177	09	R	2,60	2,75	
	10	R	1,68	1,75	
	11	R	2,50	2,75	
	12	R	3,63	3,75	
	13	R	2,57	2,75	
	14	R	4,12	4,25	
	15	R	2,10	2,25	
	16	R	3,50	3,75	
	17	R	2,65	2,75	
	18	R	2,10	2,25	
	19	R	1,87	1,75	
	20	R	2,78	2,75	
	21	R	2,80	2,75	
	22	R	1,79	1,75	
	23	R	1,60	1,75	
	24	R	3,40	3,25	
	25	R	2,48	2,25	
	26	R	1,80	1,75	
	27	R	1,80	1,75	
	28	R	1,23	1,325	
	29	R	2,44	2,25	
	30	R	1,80	1,75	
	93.143	01	S	0,50 (*)	0,50 (*)
		02	S	0,50 (*)	0,50 (*)
		03	S	1,00 (*)	1,00 (*)
	93.150	01	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	93.168	01	R	3,28	3,25
		02	R	2,27	2,25
		03	R	2,87	2,75
		04	R	2,70	2,75

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
93.172	01	R	2,57	2,75
	02	R	2,40	2,25
	03	R	1,90	1,75
	04	S	1,42	1,325
	05	R	1,46	1,325
	06	R	1,89	1,75
	07	R	1,65	1,75
	08	R	1,96	1,75
	09	R	1,40	1,325
93.176	01	R	2,81	2,75
	02	R	2,70	2,75
	03	R	1,97	1,75
	04	R	2,97	2,75
	05	R	3,20	3,25
	06	R	2,79	2,75
	07	R	1,60	1,75
	08	R	1,71	1,75
	09	R	1,75	1,75
	10	R	1,80	1,75
	11	R	1,70	1,75
	12	R	1,84	1,75
	13	R	2,40	2,25
	14	R	2,44	2,25
93.186	01	R	3,11	3,25
	02	R	0,91	1,00
	03	R	1,07	1,00
	04	R	1,16	1,325
	05	R	2,74	2,75
	06	R	2,80	2,75
	07	R	1,70	1,75
93.186...	08	R	1,88	1,75

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
...93.186	09	R	3,94	3,75
	10	R	1,90	1,75
	11	R	3,41	3,25
	12	R	2,40	2,25
94.137	01	R	4,70	4,75
	02	D	0,75 (**)	0,75 (**)
	03	R	4,74	4,75
	04	R	1,47	1,325
94.158	01	S	1,76	1,75
	02	S	0,50 (*)	0,50 (*)
	03	S	1,00 (*)	1,00 (*)
	04	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	05	S	0,75 (*)	0,75 (*)
	06	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	07	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	08	S	1,00 (*)	1,00 (*)
94.185	01	R	1,60	1,75
	02	R	1,70	1,75
	03	R	2,60	2,75
	04	R	2,47	2,25
	05	R	1,48	1,325
	06	R	1,47	1,325
	07	R	1,00	1,00
	08	R	2,70	2,75
	09	R	1,62	1,75
	10	R	1,60	1,75
	11	R	1,50	1,75
	12	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	13	R	4,26	4,25
	14	R	0,84	1,00
94.185...	15	R	2,34	2,25

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo

NOMENCLATURA Y TIPO DE PARCELA			APROVECHAMIENTO RESULTANTE m2/m2	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO m2/m2
Nº MANZANA	Nº PARCELA	TIPO		
...94.185	16	R	1,31	1,325
	17	S	1,325 (*)	1,325 (*)
94.196	01	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	02	S	0,50 (*)	0,50 (*)
	03	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	04	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	05	S	0,75 (*)	0,75 (*)
	06	R	1,27	1,325
	07	R	1,20	1,325
	08	R	1,23	1,325
	09	S	1,08 (*)	1,00 (*)
	10	R	1,10	1,00
	11	R	1,60	1,75
	12	R	1,90	1,75
	13	R	1,12	1,00
95.140	01	S	1,325 (*)	1,325 (*)
	02	S	0,60 (*)	0,60 (*)
	03, 04, 05	R	2,66	2,75
	06, 07	R	2,66	2,75
95.160	01	S	0,33 (*)	0,33 (*)
	02	S	0,50 (*)	0,50 (*)
	03	D	1,325 (**)	1,325 (**)
	04	S	0,50 (*)	0,50 (*)
95.183	01	R	4,10	4,25
	02	R	5,15	5,25

Situaciones tipo:

S - Singular

R - Residencial

D - Dotacional

(*) Pendiente de determinar el existente

(**) Indicativo