

A.Y.T.O.

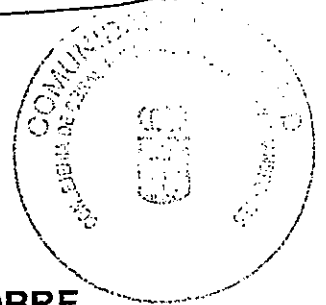
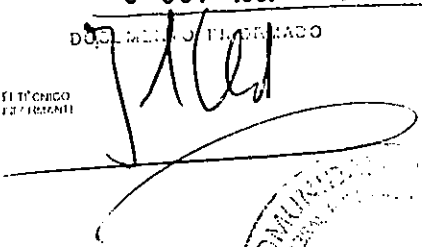
Ag: 248/97

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS,  
URBANISMO Y SERVICIOS  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PROMOCION URBANA

- 9 OCT 1997 - DEFINITIVA

DOCUMENTO FIRMADO

EL FONDO  
FIRMADO



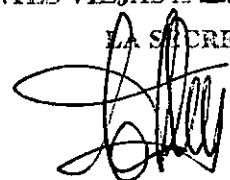
**CAPITULO III DE LA MODIFICACION PUNTUAL SOBRE  
LA REGULACION DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL  
CASCO ANTIGUO DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y  
SUBSIDIARIAS DE PUENTES VIEJAS, APROBADAS  
DEFINITIVAMENTE POR C.O.P.L.A.C.O. Y VIGENTES DESDE  
EL 1 DE MARZO DE 1978.**

**APROBACION PROVISIONAL**

DECLARACION: LA FONDO VO. LA DE...  
ELABORADA POR EL COMITADO QUE ESTE DOCUMENTO  
FUE APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL PLENO DE SELECCION CELEBRADA EL  
día 28 de Julio de 1997

PUENTES VIEJAS A 28-VII-97

LA SECRETARIA



**CAPITULO III. MODIFICACION PUNTUAL SOBRE LA REGULACION DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL CASCO ANTIGUO.**

Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
(P.D. Resolución de 18.4.1989, B.O.C.M. 53/1989)

**ART. 1. AMBITO TERRITORIAL.**

Se mantiene el ámbito territorial definido en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Puentes Viejas aprobadas definitivamente por C.O.P.L.A.C.O., y vigentes desde el 1 de Marzo de 1978. El ámbito territorial queda constituido por los polígonos que se determinan como pertenecientes a este Sector en el Capítulo V y en los planos de Zonificación.

**ART. 2. CONDICIONES DE USO.**

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar.

2. Los usos complementarios podrán ser:

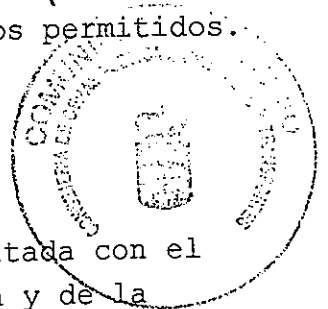
- Terciario y comercio en su categoría 1ª.
- Hotelero.
- Dotacional.
- Industria.
- Aparcamientos y garajes destinados a los usos permitidos.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL,  
URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION URBANA

**29 OCT 1997**

SECRETARIO GENERAL TECNICO

SECRETARIO GENERAL TECNICO



**ART. 3. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

**DEF. PARCELA.**

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

**DEF. ALINEACION OFICIAL.**

Define los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

PROVISIONALMENTE  
POR EL PLENO EN SESION CELEBRADA EL  
día **28** de **NOVIO** de **1997**

PUENTES VIEJAS A **28-011-97**

LA SECRETARIA

Se considera parcela mínima edificable, la existente y registrada con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, o aquellas que resulten de segregaciones o agrupaciones que cumplan las condiciones establecidas en la presente modificación:

\* Parcela mínima: 90 m2  
\* Parcela máxima: 400 m2  
\* Frente mínimo: 6 m  
\* Frente máximo: 12 m

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL,  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y  
- 9 OCT 1997  
SECRETARÍA

ART. 4. CONDICIONES DE LA POSICION DE LA EDIFICACION.

DEF. FACHADA EXTERIOR. LINEA DE EDIFICACION.

La fachada o fachadas, más próximas a las lineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. Se define como línea de edificación la proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal.

DEF. ALINEACION FIJA DE LA FACHADA.

Es la alineación de la edificación sobre la cual debe de apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

DEF. RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separarse la edificación de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última.

4.1. Retranqueos de fachada.

El retranqueo de fachada se obtendrá como media de las líneas de fachada del total de las unidades tradicionales de cada calle o manzana. Considerando dichas unidades tradicionales como las edificaciones con más de 50 años de antigüedad.

Por tanto, podrá ser nulo el retranqueo de fachada, es decir coincidirá la línea de fachada con la alineación oficial de la parcela, cuando la media de la línea de la edificación de las unidades tradicionales sea nulo.

-2-

DELEGACIÓN: LA DONCO VO. LA SECRETARIA,  
PARTE DEL...  
FUE APROBADO...  
POR EL PLENO EN SESION CELEBRADA EL  
día 28 de JULIO de 1997  
PUENTIS VIEJAS A 28-VII-97  
SECRETARIA

Por otro lado, la línea de la edificación no coincidirá con la alineación oficial cuando la media de las líneas de las unidades tradicionales no coincida con la alineación oficial.

#### 4.2. Retranqueo a linderos laterales.

Solo se permitirá el retranqueo a uno de los linderos laterales de la parcela, con un máximo de 3 metros, cuando aparezcan condicionantes de vistas o servidumbres, y siempre que se garantice la continuidad de la alineación oficial, mediante cerramientos continuos y tratamiento similar al de la fachada.

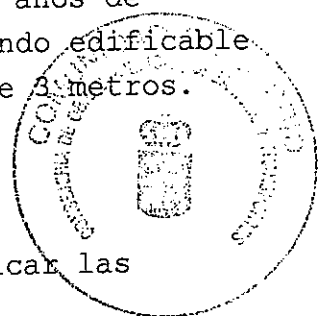
#### 4.3 Retranqueo a linderos posteriores.

Será el resultante de la aplicación de los fondos edificables, y en cualquier caso 3 metros como mínimo, excepto en parcelas ya existentes con fondo de parcela menor de 7 metros en las que se podrá ocupar hasta el linde posterior siempre que se convierta en medianero y se cumplan las condiciones higiénicas establecidas.

Por otro lado y con carácter general, el retranqueo a lindero posterior será el resultante de aplicar la media de los fondos edificables mayoritarios del total de las unidades tradicionales de cada manzana. Considerando dichas unidades tradicionales como las edificaciones con más de 50 años de antigüedad. Siempre y cuando se cumpla tanto el fondo edificable de 12 metros como el retranqueo posterior mínimo de 3 metros.

#### 4.4. Espacio libre de la parcela.

Será el espacio restante no edificado de aplicar las condiciones anteriormente mencionadas. No podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna. Deberá acondicionarse con los criterios establecidos para los espacios libres anejos a la edificación, y cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas en esta modificación puntual.



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

-3-

- 9 OCT 1997

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA: LA FONCO A.O. LA SECRETARIA,  
PARA NUESTRO ARCHIVO Y EN DOCUMENTO  
FUE APLICADO PROVISIONALMENTE  
POR EL PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL  
día 28 de JULIO de 1997

PUENTES VIEJAS 28-VII-97

LA SECRETARIA

*[Handwritten signature]*

**ART. 5. EDIFICABILIDAD Y OCUPACION**

Las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas quedan definidas por las condiciones de forma, para:

**SUPERFICIE PARCELA < 90 m2 Y FONDO PARCELA < 7 m.**

Parcelas con una superficie menor o igual a 90 m2 y fondo de parcela menor o igual a 7 metros, la ocupación es del 100%, pudiendo ocupar hasta el linde posterior siempre que se convierta en medianero y se cumplan las condiciones higiénicas establecidas.

**SUPERFICIE PARCELA < 90 m2 Y FONDO PARCELA > 7 m.**

Parcelas con una superficie menor o igual a 90 m2 y fondo de parcela mayor a 7 metros, la ocupación vendrá definida por el retranqueo posterior como resultado de la aplicación de los fondos edificables, no pudiendo ser este retranqueo posterior menor de 3 metros.

**SUPERFICIE PARCELA > 90 m2 Y FONDO PARCELA < 15 m.**

Parcelas con superficie mayor de 90 m2 y fondo de la parcela menor o igual a 15 metros, la ocupación es del 80%, una vez aplicado el fondo edificable, siendo la edificabilidad en este caso de 1,60 m2/m2.

**SUPERFICIE PARCELA > 90 m2 Y FONDO PARCELA > 15 m.**

Parcelas con superficie mayor de 90 m2 y fondo de la parcela mayor a 15 metros, la ocupación es del 70%, siendo la edificabilidad en este caso de 1,50 m2/m2.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSULTORIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

9 OCT 1997

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

DELEGACIÓN: LA FONDO VO. LA SECRETARÍA,  
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO  
FUE APROBADO PROFESIONALMENTE

-4- POR EL PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL  
día 28 de JULIO de 1997

PUENTES VIEJAS

28-11-97

LA SECRETARÍA

**ART. 6. FONDO EDIFICABLE.**

DEF. Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación fija de fachada de la edificación. Se expresa en metros lineales y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

El fondo edificable será como máximo de 12 m.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS,  
SERVICIO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y  
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

9 OCT 1997

**ART.7. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

**7.1. Altura de la edificación**

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y de 6,00 metros a la arista inferior del alero de cubierta, permitiéndose los abuhardillados, quedando estos definidos en las condiciones de cubierta.

En casos de gran desnivel entre frente y fondo de la parcela, deberá escalonarse la distribución interior a la edificación de que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente expuestos. Este escalonamiento no podrá traducirse en particiones de la cubierta.

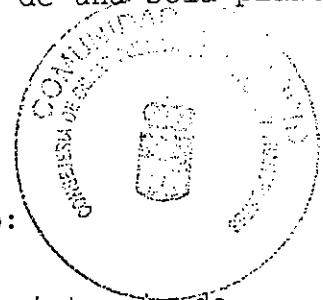
Excepcionalmente, en los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, y en casos de desnivel entre el frente y fondo de la parcela, se permitirá la ejecución de una sola planta de semisótano bajo rasante.

**7.2. Patios**

Se prohíben los patios interiores, exceptuando:

a) Aquellos que vengan obligados por la existencia de servidumbres de vistas en la edificación colindante.

b) Aquellos que se desarrollen en actuaciones de rehabilitación de edificaciones de tipología urbana cerrada.



-5-

PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO  
FUE APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL  
día 28 de Julio de 1997

PUENTES VIEJAS A 28-VII-97

LA SECRETARIA

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

- A) La distancia entre los parámetros no será nunca inferior a 1/3 de la altura H y como mínimo de 3 metros.
- B) La altura H del patio se medirá desde el nivel de pavimento de la planta baja, cuyos locales abran a él, hasta la línea de coronación superior de la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.
- C) Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería.
- D) Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

**ART. 8. CONDICIONES ESTETICAS.**

**8.1. Cubiertas.**

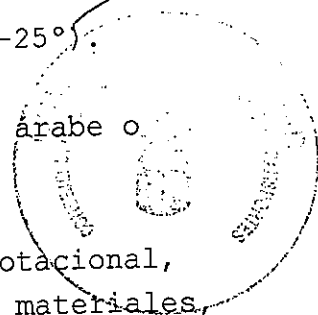
- \* La cubierta será inclinada, prohibiéndose la plana.
- \* La pendiente estará entre el 25% y 40% (15°-25°).
- \* Las cubiertas serán de teja cerámica curva, árabe o similar.
- \* Excepcionalmente, en los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, podrán utilizarse otros materiales, siempre que en su elección se hayan tenido en cuenta criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.
- \* Se prohíben expresamente los siguientes materiales: teja plana, pizarra, acabados metálicos brillantes y fibrocemento.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN

9 OCT 1997

PROBACIONALMENTE

SECRETARIA



-6-

DILIGENCIA: LA PONGO YO, LA SECRETARIA,  
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO  
FUE APROBADO PROBACIONALMENTE  
POR EL PLENO EN SESION CELEBRADA EL  
día 28 de Julio de 1997

PUENTES VIEJAS A 28-VII-97  
LA SECRETARIA

\* Podrá abrirse algún hueco en cubierta, siempre y cuando estén regulados respecto a la fachada a la que vierte el faldón. La separación al borde inferior del faldón será como mínimo de 2,40 m, siendo la separación a la medianera o esquina como mínimo de 1,20 m.

\* Excepcionalmente, en los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta manteniendo la inclinación de ésta en una superficie como máximo de 1/3 del total de la cubrición, pudiendo ser la nula separación a la medianera o esquina.

## 8.2. Fachadas.

\* La composición general de fachadas y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.

\* La composición de las fachadas será plana, se atenderá a la tipología de fachada dominante en el lugar.

\* La relación de hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación triple macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

\* Se prohíbe expresamente las siguientes situaciones:

- Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramientos de fábrica u opaco.
- Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
- Retranqueos parciales.
- Terrazas retranqueadas respecto de la línea de fachada.
- Porches y escaleras vistas al exterior.

\* Los paramentos de fachadas serán preferentemente de mampostería de piedra del lugar, o en su defecto se permiten los enfoscados lisos de color ocre, terroso o rojizo.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y PLANEAMIENTO-7-  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANEAMIENTO REGIONAL

- 9 OCT 1997

DOCUMENTO EFECTIVO

EL TÉCNICO  
LIBERANTE

DILACENCIA: LA PUNTA Y O. LA SECRETARIA,  
PARA HACER CONSTAR QUE SE HA CUMPLIDO  
FUE APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL PLENO EN SESION CELEBRADA EL  
día 28 de JULIO de 1997

PUERTAS VIEJAS A 28-VII-97

LA SECRETARIA



\* Se prohíbe expresamente el ladrillo visto, enfoscado a la tiroleña y bloques de hormigón.

### 8.3 Huecos.

\* Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo, puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional.

\* Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical, cada balcón abarcará un solo hueco.

### 8.4 Carpinterías.

\* Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.

\* Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio.

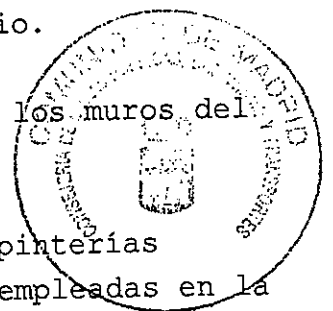
\* Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera.

\* Se permiten los siguientes materiales:

- Madera.
- P.V.C.
- Aluminio lacado.
- Hierro de perfil grueso laminado en frío.

\* Se permiten todos los colores, siempre que sean unitarios en todo el edificio.

\* Se prohíbe expresamente el aluminio en todos sus acabados, excepto el lacado.



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

59 OCT 1997

DOCUMENTO

EL TÉCNICO  
197 841116

DILIGENCIA: LA PONGO YO, LA SECRETARIA,  
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO  
FUE APROBADO PROVISIONALMENTE  
-8- POR EL PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EN  
día 28 de JULIO de 1997

PUENTES VEJAS A 28-01-97

LA SECRETARIA

### 8.5. Balcones y miradores.

\* El saliente máximo de balcones y miradores no podrá ser superior a cuarenta (40) cm. sobre la alineación.

\* La altura libre mínima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de trescientos cincuenta (350) cm.

\* Si la distancia de la fachada al frente permitido opuesto en calle o callejón es menor de 5 metros, no se podrán formar balcones con vuelo sobre el plano de fachada, permitiéndose, en su caso, huecos verticales hasta el suelo protegidos mediante antepechos.

\* Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre la puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta 60 cm. Asimismo podrá instalarse en este caso un doble balcón.

\* Los cuerpos volados serán preferentemente elementos constructivos añadidos a la fachada, prohibiéndose resolver su forjado con cantos superiores a doce (12) cm.

\* Las barandillas que se dispongan en el extremo del voladizo serán preferentemente de cerrajería o elementos de fundición o madera.

\* Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados sobre fachada de tipo cerrado. Sólo se permitirán balcones o miradores, no pudiendo cerrarse con elementos de obra, chapas de aluminio ni cualquier otro elemento opaco.

\* Los balcones o miradores tendrán una longitud máxima de 1,20 m. siendo la distancia mínima entre dos contiguos de cuarenta (40) cm.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

9 OCT 1997

DOCUMENTO INFORME

EL TÉCNICO

DILIGENCIA: LA PONGO YO, LA SECRETARIA,  
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO  
FUÉ APROBADO **PROVISIONALMENTE**  
POR EL PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EN  
día 28 de JULIO de 1997

PUNTES VIEJAS A 28-VII-97

LA SECRETARIA

8.6. Cerramientos de muros y vallas.

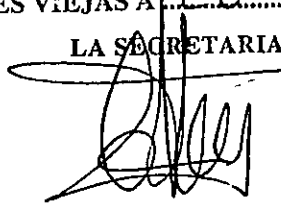
\* Los cerramientos de parcelas( tapias o cercas) seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachadas.

\* A partir de 1 metro de construcción podrá instalarse elementos de madera o metálicos en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones metalizadas o brillantes.

LA SECRETARIA, LA SECRETARIA,  
PARA REALIZAR CON ESTE FIN EL DOCUMENTO  
FUE APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL  
día 28 de JULIO de 1997

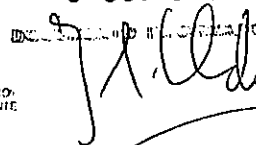
PUENTES VIEJAS A 28-07-97

LA SECRETARIA



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y ORDENAMIENTO  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN URBANA

- 9 OCT 1997



FUENTE: G. DE URBANISMO

Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid,

28 OCT. 1997

en sesión celebrada el día

29 OCT. 1997

Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION ADMINISTRATIVA  
Y DESARROLLO NORMATIVO  
(P.D. Resolución de 18-01-  
1993, B.O. C.M. 6-01-1993)

