

## **“ORDENANZA REGULADORA DE CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y DE POSICIÓN PARA LOS CONJUNTOS DE VIVIENDAS EN HILERA UBICADAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE MANZANARES EL REAL.**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

Desde la aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Municipio de Manzanares El Real, a través del denominado “Documento de Precisión de Aspectos Normativos y Subsanación de Deficiencias del Planeamiento Vigente “ de este Municipio, por acuerdo de la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en fecha 30 de julio de 2009, se ha detectado una problemática en la aplicación de las condiciones de forma y posición para la zona 1, grado 1, de protección del Castillo, debido a las condiciones de la parcelación existente. Por otro lado, existen conjuntos de viviendas en hilera que si bien no reúnen tanto valores históricos constituyentes de un vestigio del casco de Manzanares, si tienen un valor intrínseco por constituir un conjunto unitario de viviendas ubicadas en el entorno de protección el entorno del BIC “Castillo del Real de Manzanares” con categoría de Monumento histórico-artístico declarado por Decreto de 3 de junio de 1931 (B.O.E. 4 de junio de 1931) formando parte, además, del Conjunto Histórico de Manzanares el Real incoado por Resolución de 5 de noviembre de 1975 (B.O.E. 19 de diciembre de 1975)

En la Sesión de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Manzanares El Real celebrada el día 24 de junio de 2013 se insta al Ayuntamiento a que redacte y apruebe una ordenanza de adaptación de las condiciones urbanísticas en el torno al Castillo de Manzanares el Real que establezca condiciones especiales a los solares y edificios próximos cuyos volúmenes edificados pueden afectar más al Castillo en cuestión, y que en concreto regule las condiciones de ampliación o reforma de dichos conjuntos de viviendas, de modo que se mantenga la unidad del conjunto.

La aprobación de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, supuso el reconocimiento expreso a través de una ley autonómica, de la configuración de las Comisiones Locales como el medio idóneo para articular la cooperación en materia de patrimonio histórico entre las Administraciones local y autonómica.

En la actualidad, la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 5 como principio general el de colaboración con los Ayuntamientos para velar por la integridad del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en desarrollo de las competencias conferidas por el artículo 26, apartado 1, puntos 18 y 19, de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid.

El mismo artículo dispone la constitución preceptiva por la Consejería competente de



Comisiones Locales de Patrimonio Histórico, en aquellos municipios que tengan bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, con objeto de emitir preceptivamente informes, con carácter previo a la concesión de licencia o aprobación municipal.

Por todo lo cual, dado el interés público que supone adaptar las condiciones de la ordenanza de casco, de forma que minimicen los impactos en el área inmediata al Castillo de Manzanares, Bien de Interés Cultural, se considera necesario la redacción de la presente ordenanza reguladora de condiciones morfológicas y de posición para los conjuntos existentes de viviendas en hilera ubicadas en el entorno del Castillo de Manzanares El Real.

Han venido a inspirar esta solución no sólo razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el arma normativa que regule esta cuestión en Manzanares El Real, todo ello en el marco legal que representa la repetida Ley 9/2001 madrileña, sino antes de ello y fundamentalmente - la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública - porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura el artículo 32 de esa Ley del Suelo de Madrid de 2001, cuando prevé que a través de esas Ordenanzas municipales pueda regularse de manera pormenorizada <<... *cuantas (...) condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación...* >>, con reserva siempre, a favor de la inclusión en el Plan, de cuantos aspectos básicos definitorios de las condiciones de ordenación deban figurar en aquél (artículos 35 y 42 Ley 9/2001).

Interpretadas esas referencias normativas como habilitadoras de una Ordenanza especial como la presente, su contenido responde igualmente al esquema legal apuntado: remisión en todo caso a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, modificadas por acuerdo de la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en fecha 30 de julio de 2009, para la definición y encuadre de la concreta aplicación de las condiciones morfológicas y de posición para los conjuntos de viviendas en hilera ubicadas en el Conjunto Histórico de Manzanares El Real, procurando a un tiempo conciliar el obligado respeto a la legalidad urbanística del que éste Ayuntamiento es garante, con la protección del Patrimonio Histórico en Manzanares El Real, objetivo igualmente prioritario para este Consistorio.

## TITULO PRELIMINAR

### Artículo 1. *Ámbito de aplicación:*

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza comprende dos áreas diferenciadas:

Conjunto A: Conjunto de viviendas en hilera existentes dentro de la Zona 1, de Casco, en su grado 1: Afección del Castillo, en concreto en la Calle Cañada, junto a la parcela del Castillo.





Se trata de un conjunto de viviendas en hilera de una sola planta, de planta rectangular con patio posterior, con muros de mampostería de granito, recercado de huecos conformado con sillares de granito y cubierta a dos aguas con cobertura de teja cerámica plana sobre estructura de vigas de madera.

Conjunto B: Conjunto de viviendas en hilera existentes dentro de la Zona 1, de Casco, en su grado 2, en concreto en los número 2 al 30 de la Avenida de la Pedriza.

Se trata de un conjunto de viviendas en hilera de una sola planta, de planta rectangular con patio posterior y delantero, con muros de mampostería de granito, recercado de huecos conformado con sillares de granito de grandes dimensiones y cubierta a dos aguas con cobertura de teja cerámica plana sobre estructura de vigas de madera.

Se trata de unas casillas de operarios de la antigua fábrica de papel continuo, construida en 1840, y que fue la primera fábrica de papel continuo de España.

## TITULO PRIMERO

### Artículo 2. *Tipos de actuaciones permitidas.*

Del objetivo de conservación de la trama urbana y de las características tipológicas de la arquitectura tradicional se deriva la recomendación de la rehabilitación como regla general, mediante los siguientes tipos de obras:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación en altura, en su caso, hasta el límite de la edificabilidad fijada para esta zona con las restricciones presentes en esta ordenanza.

Cuando no sea posible la aplicación de estos tipos de obras por tratarse de edificaciones ruinosas, se permitirán los tipos de obras de:

- Demolición encaminada a la recuperación.

Para la concesión de licencias de demolición se deberá adjuntar a dicho proyecto de derribo el anteproyecto de construcción de nueva planta que vaya a sustituirlo.

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en el casco tradicional en el caso de que esta sustituya a la edificación tradicional será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar la demolición y en todo caso como documentación de archivo de anteriores trazas.





Conllevará como mínimo:

- Situación de las distintas edificaciones y elementos en la parcela y su relación con las colindantes en planta y alzados.
- Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas y alzados a escala mínima 1:100.
- Descripción de las formas constructivas y los materiales.
- Memoria justificativa de la necesidad de la demolición.
- Documentación fotográfica acreditativa del estado actual de la edificación.
- Todos los tipos de actuación conllevarán necesariamente la adaptación de los añadidos o impactos negativos realizados anteriormente sobre la edificación tradicional a las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Se exigirá por tanto la reforma de los elementos que incumban a la obras a realizar y en la actualidad resulten inconvenientes para su concesión de la correspondiente licencia.

### **Artículo 3. Condiciones de la parcela**

La parcela será la actual, permitiéndose agregaciones solo cuando estas respeten la edificación o trazas existentes de la misma.

### **Artículo 4. Condiciones de forma**

#### **4.1 Conjunto A:**

- El volumen de la edificación será el existente en la traza original de los conjuntos de viviendas en hilera, permitiéndose en todo su caso su ampliación en altura manteniendo los actuales muros de envolvente, para obtener otra planta vividera y un espacio bajo cubierta, con una altura máxima de 7m, a la vista inferior de alero de la cubierta medido en cualquier punto de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.1.5 de la Modificación de NNSS Para la Precisión de Aspectos Normativos y Subsanación de Deficiencias del Planeamiento, vigente desde octubre de 2009.

Estas ampliaciones darán como resultado un volumen unitario similar al actual aunque de mayor altura para toda la unidad edificatoria o hilera objeto de la actuación, entendiéndose por tal la edificación tradicional cuyo volumen y morfología están concebidos de forma unitaria.

No se podrá ampliar la superficie de la planta baja, debiéndose en general mantener los muros de cerramiento existentes. La ampliación





de la planta superior deberá mantener el plano de la fachada principal, pero se podrá ampliar la superficie respecto de la planta baja, superando el plano del alzado posterior siempre que se mantenga un retranqueo de 3m con el lindero posterior.

Si existiera algún volumen adosado al cuerpo original de la planta baja, para poder realizar una ampliación en altura deberá demolerse, de modo que se restituya la traza original del conjunto.

En los casos de obras de demolición encaminada a la recuperación, se deberá mantener la tipología de viviendas en hilera.

#### 4.2. Conjunto B

- Se permite la ampliación en altura manteniendo la fachada principal, para obtener otra planta vividera y un espacio bajo cubierta, con una altura máxima de 7 m, a la vista inferior de alero de la cubierta medido en cualquier punto de la edificación.

Se podrá ampliar la superficie de la planta baja, debiéndose mantener la fachada principal y el patio delantero, siempre que el patio trasero cumpla las condiciones estipuladas en el artículo 4.6.13 de la Modificación de NNSS Para la Precisión de Aspectos Normativos y Subsanación de Deficiencias del Planeamiento, vigente desde octubre de 2009, es decir, una dimensión mínima de 15,00 m<sup>2</sup> y una forma que permita inscribir un círculo de 4,00 m de diámetro.

La ampliación de la planta superior deberá mantener el plano de las fachadas de la planta baja.

Si existiera algún volumen adosado al cuerpo original de la planta baja que no se ajuste a estas condiciones, para poder realizar una ampliación en altura deberá procederse a su demolición y ajustarse a las condiciones del presente artículo.

En los casos de obras de demolición encaminada a la recuperación, se deberá mantener la tipología de viviendas en hilera.

#### Artículo 5. *Cubiertas*

Las cubiertas actuales son a dos aguas con cobertura de teja cerámica plana y una pendiente aproximada de 30°.

En los incrementos de altura que pudieran producirse, la cubierta deberá mantenerse con la misma tipología, pendiente, y color que la original, reproduciéndose básicamente la cubierta existente, paralelamente a la actual, excepto el material de cubierta que deberá utilizarse obligatoriamente teja cerámica curva.



La suma de las actuaciones sobre las distintas parcelas deberá reproducirse la imagen de conjunto de la cubierta primitiva de la agrupación.

Para los aprovechamientos bajo cubierta, se permiten lucernarios y ventanas integradas en el faldón.

Se prohíben en todo caso los cortes de efecto ático o terraza y las ventanas abuhardilladas

#### 5.1. Aleros.

En caso de que se efectúen obras de reestructuración o ampliación en altura, los aleros deberán reconstruirse del modo tradicional en el que se hallaban antes de la intervención.

#### 5.2. Materiales, textura y color

Es obligatorio mantener los elementos compositivos y tratamientos principales del proyecto primitivo, siendo obligatorio el empleo de teja cerámica curva.

Cuando estos elementos originarios hubieran sido suprimidos o desfigurados, su restitución será preceptiva para acometer cualquier tipo de obra. La sustitución de materiales podrá realizarse, siempre que no se altere el aspecto de los acabados exteriores. En caso de reestructuración ampliación en altura, ruina inminente, etc., deberá suprimirse el acabado de teja cerámica plana y utilizarse teja cerámica curva.

### Artículo 6. Fachadas.

#### 6.1. Tipología, forma traza y proporciones.

6.1.1. Conjunto A: Originariamente las viviendas eran de una planta, con fachada de mampostería de granito y recercados de sillares de granito. La fachada principal tiene tres huecos, es simétrica, con dos ventanas y una puerta de acceso centrada entre ambas.

No se conserva prácticamente ninguna fachada posterior original, por lo que en caso de ampliaciones en altura, será obligatorio restituirla en su lugar original.

Ninguna clase de obra podrá alterar el carácter original de la fachada, salvo que tenga por objeto la recuperación de vanos o elementos originales desaparecidos en reformas posteriores. No se permitirá ninguna alteración en la textura del muro de fachada, fuera de la recuperación de la original. Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes (ventanas, escudos, recercados, aleros, impostas u ornamentos).





En obras de reforma, de reestructuración o de derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, las fachadas deberán restituirse con idéntica tipología, traza y proporción que la original.

En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente. Se prolongarán en sus fachadas los motivos formales característicos del cuerpo original.

En el caso de ampliación en altura podrá aumentarse la altura libre de la planta baja, variarse la posición de los forjados o abrir huecos en los mismos a modo de dobles alturas, si bien no podrá manifestarse tal modificación al exterior, debiendo configurarse la fachada como la de un edificio de dos plantas.

- 6.1.2. Conjunto B: Originariamente las viviendas eran de una planta, con fachada de mampostería de granito y recercados de sillares de granito. La fachada principal tiene dos huecos, con una ventana a la izquierda y una puerta de acceso a la vivienda a la derecha. No se conserva prácticamente ninguna fachada posterior original.

Ninguna clase de obra podrá alterar el carácter original o posición de la fachada principal, salvo que tenga por objeto la recuperación de vanos o elementos originales desaparecidos en reformas posteriores. No se permitirá ninguna alteración en la textura del muro de fachada, fuera de la recuperación de la original. Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos originales (ventanas, escudos, recercados, aleros, impostas u ornamentos).

En obras de reforma, de reestructuración o de derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, la fachada principal deberá restituirse con idéntica tipología, traza y proporción que la original.

En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente. Se prolongarán en sus fachadas los motivos formales característicos del cuerpo original.

En el caso de ampliación en altura podrá aumentarse la altura libre de la planta baja, variarse la posición de los forjados o abrir huecos en los mismos a modo de dobles alturas, si bien no podrá manifestarse tal modificación al exterior, debiendo configurarse la fachada como la de un edificio de dos plantas.

## 6.2. Materiales, textura y color.

Es obligatorio mantener los elementos compositivos y tratamientos principales del proyecto primitivo. Cuando estos elementos



originarios hubieran sido suprimidos o desfigurados, su restitución será preceptiva para acometer cualquier tipo de obra. La sustitución de materiales podrá realizarse, siempre que no se altere el aspecto de los acabados exteriores. En caso de reestructuración, ruina inminente, etc., deberán utilizarse los mismos materiales de derribo completándolos en su caso con otros de idéntico material, textura y color.

Para la recuperación de los muros de piedra originales de planta baja se deberá cumplir lo siguiente: los muros con sillería de piedra o sillarejo, regular o buena para ser vista, se deberán mantener vistos y queda prohibido enfoscar, pintar o resaltar las llagas del aparejo. Los muros de piedra deficiente o menuda se permiten enfoscar total o parcialmente.

Para restituir la fachada posterior en su lugar original, que es obligatorio en el Conjunto A, deberán, si es posible, utilizarse los mismos materiales o completarlos en su caso con otros de idéntico material, textura y color a los existentes en la fachada principal.

En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan deberán realizarse en revoco monocapa, manteniendo los recercados de huecos de granito similares a los de la planta baja.

En el caso de ampliación las medianeras que queden vistas deberán realizarse con los mismos materiales de la fachada principal.

El enfoscado o revoco que se realice en las fachadas deberá cumplir las condiciones siguientes:

Se ejecutará con mortero de cemento o cal, con golpe de llana, evitando los grandes grosores de revoco.

Será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros.

El color del revestimiento será el blanco tradicional.

Se prohíbe el enfoscado a la tirolesa.

### 6.3. Huecos

La forma y disposición de los huecos será la existente en el conjunto de viviendas en hilera.

Si se efectuara una reforma en los huecos de a efectos de lograr una mejor habitabilidad, los actuales huecos deberán mantenerse en el mismo lugar, tipología y forma existente. Es obligatorio el tratamiento de los mismos de acuerdo con el conjunto de la fachada en la que se sitúan, manteniendo los recercados de piedra.

En la fachada posterior podrá permitirse ampliar o modificar los huecos existentes u originales con destino a una mejor habitabilidad





o para transformarlos en puertas de acceso al patio posterior, pero éstos deberán mantener la tipología y composición tradicional, ordenándose las fachadas según ejes horizontales y verticales o esquemas compositivos de huecos.

De igual forma, en el caso de incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse de la misma forma con los existentes en cuanto a sus características, distribución en fachadas y proporción equilibrándose en superficie con los de la planta inferior, ordenándose las fachadas según ejes horizontales y verticales o esquemas compositivos de huecos. Solo se permite poner una línea horizontal de huecos por planta, de modo que por cada planta solo exista una fila de ventanas. Sólo se permite una cota superior e inferior de huecos por planta, a excepción de los huecos cuyo alfeizar esté en cota de forjado, que mantendrán en cualquier caso la cota superior. Las fachadas deben representar al exterior la imagen de un edificio de dos plantas con alturas estándar, independientemente de la posición de los forjados.

Los huecos serán de proporción vertical o cuadrada.

#### 6.4. Carpinterías

En el caso de reforma de huecos o incremento de los mismos, las nuevas carpinterías, serán idénticas a las existentes o a las primitivas siempre que éstas cumplan las condiciones estéticas de la normativa municipal vigente.

Las carpinterías deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiéndose alterar en parte del mismo.

#### 6.5. Balcones

Se prohíben los balcones.

#### Artículo 7. Cerramientos de muros y vallas.

En el Conjunto A, será obligatorio recuperar, reconstruir, mantener y completar las vallas de piedra al modo tradicional, en especial el muro que conforma el lindero con el Castillo de Manzanares El Real.

### Artículo 8. *Patios.*

#### 8.1. Conjunto A

Cuando la posición y dimensiones de los patios o espacios libres de parcela originarios hubieran sido suprimidos o desfigurados, su restitución será preceptiva para acometer cualquier tipo de obra de ampliación.

Podrán cubrirse total o parcialmente con pérgolas de madera, integradas con la edificación principal, que tendrán una altura igual a la cota superior del forjado de techo de planta baja.



## 8.2. Conjunto B

Es obligatorio mantener la fachada principal y el patio delantero.

El patio trasero debe cumplir las condiciones estipuladas en el artículo 4.6.13 de la Modificación de NNSS Para la Precisión de Aspectos Normativos y Subsanación de Deficiencias del Planeamiento, vigente desde octubre de 2009, es decir, una dimensión mínima de 15,00 m<sup>2</sup> y una forma que permita inscribir un círculo de 4,00 m de diámetro”.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Comunidad de Madrid, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

En Manzanares El Real a 16 de Junio de 2014.

IMPOSICION DE LA ORDENANZA			
APROBACIÓN INICIAL		APROBACIÓN DEFINITIVA	
FECHA	BOCAM	FECHA	BOCAM
03/04/2014	Nº 106 (06/05/2014)	07/07/2014	Nº 159

