



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA ESQUILEO APROBACION INICIAL

C/ INFANTADO nº 10
BUITRAGO DEL LOZOYA
JULIO 2018

PROMOTOR: OBINS PROYECTOS Y OBRAS, S.L.
ARQUITECTO: MANUEL ERADES ALONSO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

01. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
02. FORMULACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
03. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
04. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
05. AFECCIONES DE NORMAS Y PLANES
06. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVO
07. LOCALIZACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
08. ACLARACION DELIMITACION CATASTRAL DE LA PARCELA DEL ESQUILEO
09. DESCRIPCION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
10. ORIGENES HISTORICOS DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
11. ESTADO ACTUAL DEL EDIFICO DEL ESQUILEO.
12. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE
13. OCUPACION Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA DEL ESQUILEO

MEMORIA DE ORDENACION

14. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.
15. REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD DE LA ORDENACION PROPUESTA
16. POSICION DE LA NUEVA EDIFICACION DE LA PARCELA DEL ESQUILEO.
17. DELIMITACION ESTE DE LA PARCELA DEL ESQUILEO.
18. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
19. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- IMPACTO POR RAZON DE GENERO.
- IMPACTO POR RAZON DE ORIENTACION SEXUAL
- IMPACTO EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA

ANEXOS

- FICHAS CATASTRALES
- CONCESION LICENCIA DE ALINEACIÓN OFICIAL (DECRETO 256/2018, DE 22 DE JUNIO).

PLANOS

- 01 TOPOGRAFICO 1:250
- 02 DEFINICION GENERAL MANZANA Y PARCELA DEL ESQUILEO 1:500
- 03 DELIMITACION Y COTAS GENERAL MANZANA Y PARCELA DEL ESQUILEO 1:250
- 04 CALCULO OCUPACION PARCELA DEL ESQUILEO 1:250
- 05 PROPUESTA DE ORDENACION 1:250

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya, aprobación Definitiva por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 1991, B.O.C.M. 19-06-1991), con el fin de **regular el reparto de edificabilidad de la parcela del Esquileo** sita en C/ Infantado nº 10, ref. catastral nº 6786403VL4368N de Buitrago del Lozoya, en el edificio del Esquileo y una edificación de nueva planta con el fin de desarrollar posteriormente una INFRASTRUCTURA TURISTICA, desarrollada en alojamientos de turismo rural en el edificio del Esquileo y la nueva edificación.

Así como **regular la composición de volúmenes de la manzana del Esquileo**, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 14.1.10 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, que establece se redactará un ESTUDIO DE DETALLE para el ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y como mínimo las parcelas colindantes.

Es por ello que el objeto del Estudio de Detalle se amplía al **ámbito de la manzana del Esquileo**:

- RECUPERAR LA ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES DE LA MANZANA DEL ESQUILEO.
- REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD EN LA PARCELA DEL ESQUILEO.

En la MANZANA DEL ESQUILEO se propone de manera general:

- Recuperar y mantener la traza original de las construcción originales entorno a la parcela del Esquileo que ayudará a entender el origen de estas edificaciones.
- Mantener, recuperar y potenciar la conexión de la manzana del Esquileo con la Plaza de los Hornos.

En el EDIFICIO DEL ESQUILEO se propone la recuperación de la edificación, de manera general:

- Mantener su volumetría original, altura de cornisa, altura de cumbre.
- Mantener las fachadas existentes, así como huecos existentes, sin apertura de nuevos huecos en fachada norte.
- Recuperación de grafitis, así como todo elemento que ayude a entender el origen de estas edificaciones.

En la NUEVA EDIFICACION se propone de manera general:

- Localizada sobre alineación oficial de la parcela en C/ Infantado.
- Retranqueada en lindero oeste, para configurar una edificación con cubierta a cuatro aguas, recuperando un valor tipológico de la manzana.
- Retranqueada en lindero este, no ocupando la zona del foso.
- Volumetría, composición y altura acorde con los valores tipológicos de manzana del Esquileo.

El presente Estudio de Detalle solamente **ordenará el volumen de la nueva edificación** en la parcela del Esquileo, resultado de aplicar las condiciones de ocupación y edificabilidad asignados a la parcela, para la adecuada ordenación del conjunto, manteniéndose los volúmenes de la manzana del Esquileo y recuperándose en su traza original los demolidos. **No modifica la cuantía de ocupación máxima en la parcela ni en la manzana del Esquileo** respecto a las determinaciones de las NNSS.

2. FORMULACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de OBINS PROYECTOS Y OBRAS, S.L., con CIF nº B-85626372 y domicilio fiscal Avda. Dr García Tapia 220 Portal J local 1, 28030 Madrid, representada por D. Ramón Torres Cristóbal con NIF 2.644.469-K

3. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El autor del presente Estudio de Detalle es Manuel Erades Alonso, arquitecto nº col. COAM 12.067.

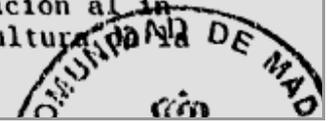
4. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del presente Estudio de Detalle es necesaria para cumplir las determinaciones del art. 14.1.10 de las Normas de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya, aprobado definitivamente 17 de mayo de 1991, con el fin de **regular el reparto de edificabilidad de la parcela del Esquileo, ordenando el nuevo volumen.**

No es objeto del presente Estudio de Detalle alterar ninguna determinación urbanística establecidas en las Normas de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya, solamente se **ordenará el volumen de la nueva edificación** en la parcela del Esquileo, resultado de aplicar las condiciones de ocupación y edificabilidad asignados a la parcela, para la adecuada ordenación del conjunto, manteniéndose los volúmenes de la manzana del Esquileo y recuperándose en su traza original los demolidos.

14.1.10 Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para cualquiera de los usos permitidos en esta ordenanza, no regirán las condiciones de agregación de parcela, de posición, volumen de la edificación pudiendo ser además el uso residencial plurifamiliar, siempre que se justifique la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, que deberá contar con la aprobación al informe positivo de la Consejería de Cultura



Comunidad de Madrid previo y vinculante a la aprobación definitiva, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo las parcelas colindantes

En ningún caso podrán aumentarse las condiciones de edificabilidad establecidas para la parcela o parcelas individualizadas en más de un 5%.

2. Para todos los edificios incluidos en la zona Cr se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso que superen los parámetros aquí establecidos.

5. AFECCIONES DE NORMAS Y PLANES

Los terrenos incluidos en el presente Estudio de Detalle están afectados por las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya, aprobadas definitivamente 17 de mayo de 1991, **Ordenanza de Conservación Casco Histórico**, con un significado carácter histórico cuyo objetivo es:

- La recuperación y protección de las tramas y valores tipológicos de sus edificaciones.
- El control del proceso de colmatación necesario para el logro de un fuerte carácter urbano de estas zonas.
- El control del proceso de reforma y sustitución de su caserío, de forma que pueda recuperarse la relación arquitectura-cerca y muralla-espacio urbano que le es propia.

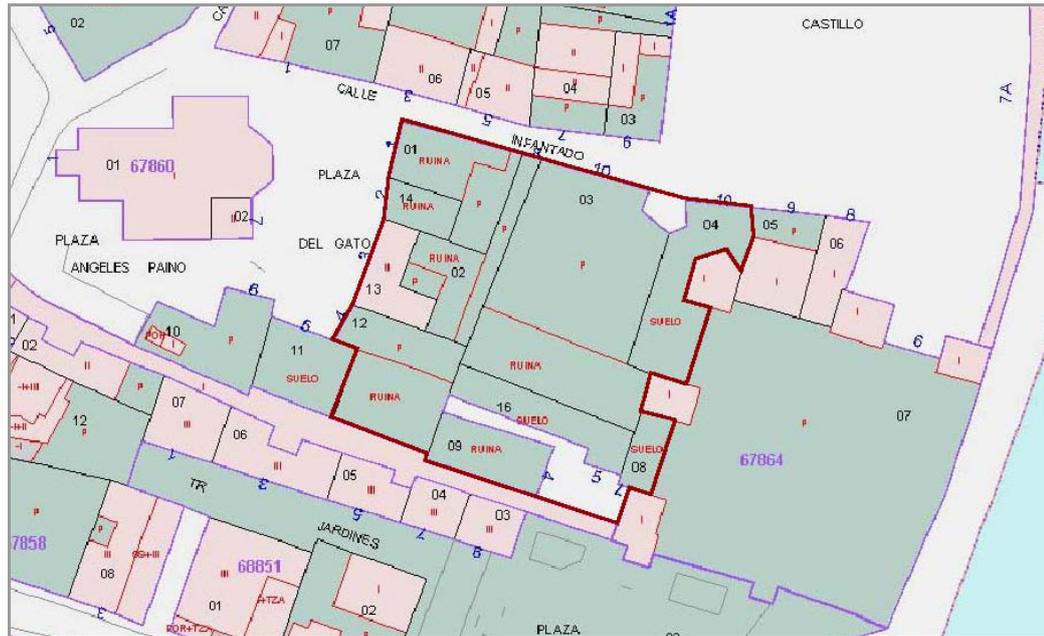
6. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Por parte del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya se ha **concedido licencia de Alineación Oficial** del inmueble sito en C/ Infantado nº 10 con referencia 6786403VL4368N, Decreto 256/2018, de 22 de junio. (Documento Anexo)

7. LOCALIZACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El **ámbito del Estudio de Detalle** comprende las parcelas que configuran la manzana del Esquileo, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 14.1.10 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, que establece se redactará un ESTUDIO DE DETALLE para el ámbito que comprenda el Suelo objeto de la actuación y como mínimo las parcelas colindantes

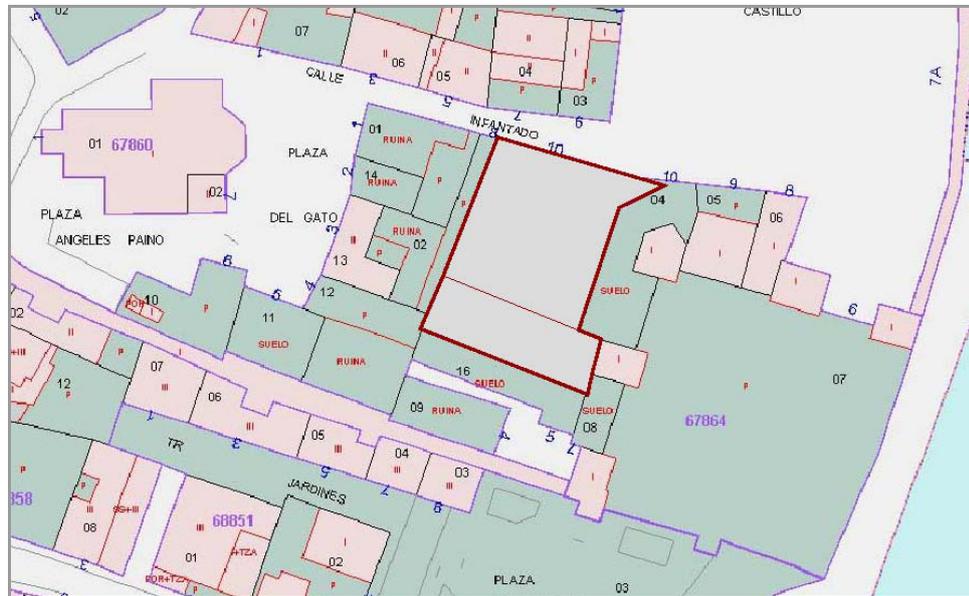
La manzana del Esquileo se localiza en la zona sur del recinto amurallado de Buitrago del Lozoya, contando con una superficie de 2.686,05 m².



MANZANA DEL ESQUILEO



La **parcela objeto de la actuación** conocida como la parcela del Esqueleo se localiza en C/ Infantado nº 10 de Buitrago del Lozoya, con referencia catastral nº 6786403VL4368N, cuenta con una superficie según levantamiento topográfico de 947,00 m2.



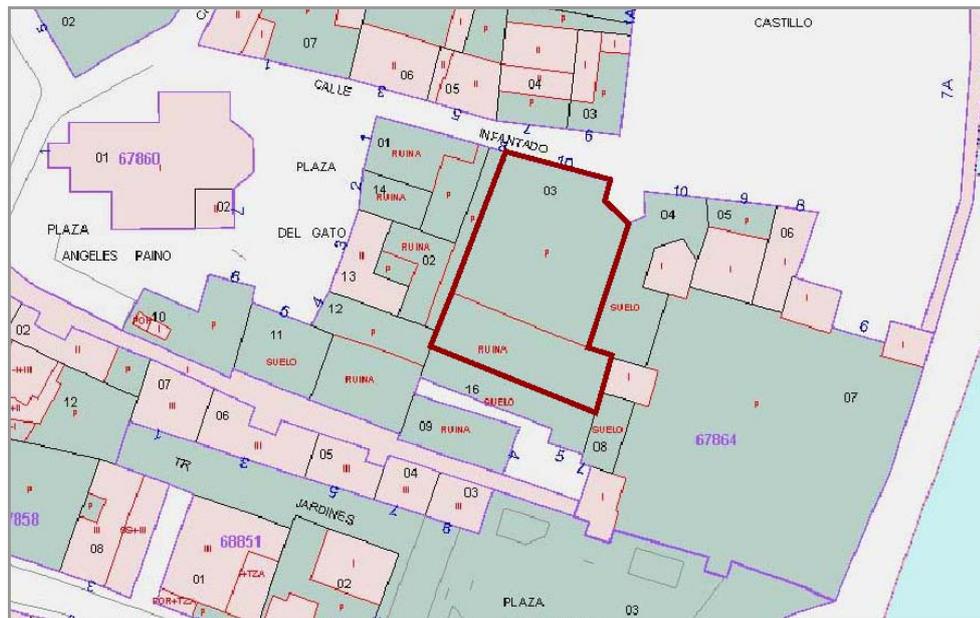
PARCELA DEL ESQUELEO (ALINEACION SEGÚN NNSS)



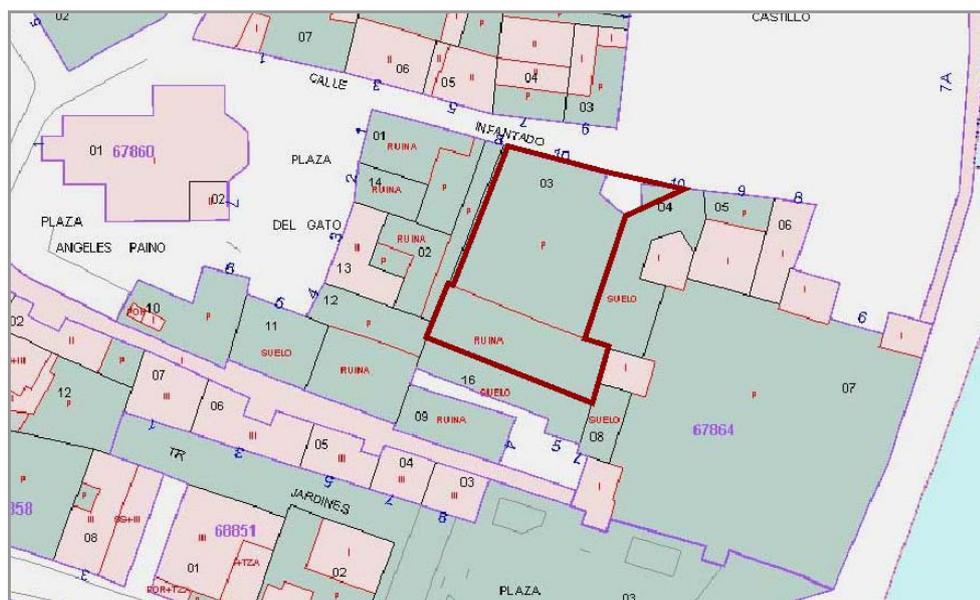
8. ACLARACION DELIMITACION CATASTRAL DE LA PARCELA DEL ESQUILEO

La parcela del Esquileo sita en C/ Infantado nº 10 con ref. catastral nº, figura en catastro con delimitada en el frente de la parcela con un **quiebro que no corresponde ni a la realidad ni a alineación oficial** marcada en el planeamiento vigente.

Se desconoce porque en catastro el frente de la parcela a la C/ Infantado aparece delimitada con dicho quiebro, cuando la alineación según planeamiento vigente y la pavimentación existente mantiene la prolongación de la línea de cerramiento existente.



Parcela según catastro (Sup. 893,00 m2)



Parcela según alineación NNSS (Sup. levantamiento topográfico 947,00 m2)

Es por ello que **previo a la redacción del presente Estudio de Detalle se solicitó la licencia de Alineación Oficial**, siendo esta concedida por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya Según Decreto 256/2018, de 22 de junio (Documento Anexo).

OBINS PROYECTOS Y OBRAS, S.L., **procederá a la solicitud de la corrección catastral**, documento que ser adjuntará al presente Estudio de Detalle.

No obstante, hay que hacer constar la **naturaleza exclusivamente fiscal del catastro**, por tanto concedida por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya la licencia de alineación, entre la documentación que se incorpore a la tramitación del Estudio de Detalle se incorporará dicha licencia de Alineación Oficial, así como la solicitud de la rectificación catastral instada en base a la misma.

Igualmente sería perfectamente admisible, según la jurisprudencia del TS, las pequeñas rectificaciones de las alineaciones a través del Estudio de Detalle (no siendo este el caso). No resulta por tanto exigible, a la vista de la legislación citada, la previa rectificación catastral de la parcela afectada, atendida la naturaleza del Catastro Inmobiliario (registro administrativo de naturaleza fiscal), en la tramitación de los Estudios de Detalle.

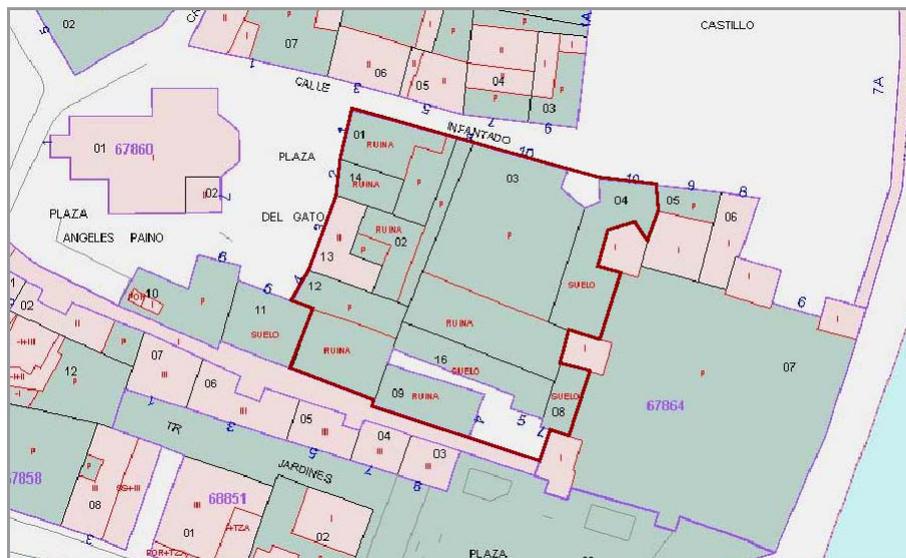
Jurisprudencia:

Como recuerda el Tribunal Supremo -por todas- en la sentencia de 11 de abril de 1996 [EDJ 1996/6555](#) , "los **Estudios de Detalle** tienen una función simple de adaptación de los Planes Generales o Parciales, como pieza complementaria de los mismos, constituyendo el último escalón con relación a los Planes de Ordenación - Sentencias de 26 [EDJ 1985/2429](#) y 29 abril 1985 [EDJ 1985/2466](#) - cumpliendo, pues, una función subordinada a los mismos. Se trata de un instrumento de planeamiento derivado, ejecutivo, que no integra un escalón de ordenación propia e independiente, siendo destacable su carácter de instrumento interpretativo en la aplicación de determinaciones ya concretadas y pormenorizadas en los Planes, careciendo por tanto de carácter innovativo e incurriendo en ilegalidad si se excediere de esa función subordinada y complementaria, intentando colmar un vacío de ordenación urbanística mediante la adopción de determinaciones originarias que son propias de los Planes, y sin olvidar - artículo 14 de la Ley del Suelo [EDL 1992/15748](#) - que el contenido de los **Estudios de Detalle** , lo constituyen el señalamiento de **alineaciones** y rasantes y la ordenación de volúmenes, conforme a las especificaciones del Plan, si bien son admisibles pequeñas **rectificaciones** respecto del Plan parcial en relación con las **alineaciones** - Sentencia de 30 junio 1989 [EDJ 1989/6686](#) -, así como la concreción localizada de los usos previstos en el planeamiento superior - Sentencia de 17 junio de 1989 [EDJ 1989/6159](#) - y la creación de pequeñas vías publicas de acceso a los edificios cuya ordenación concreta se lleva a cabo a través del Estudio - Sentencias de 25 mayo 1985 [EDJ 1985/3051](#) y 25 septiembre 1991 [EDJ 1991/8990](#) -".

9. DESCRIPCION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La **manzana del Esqueleo** se localiza en la zona sur del recinto amurallado de Buitrago del Lozoya, con la siguiente delimitación:

Delimitación de la manzana		Longitud
Norte	Calle del Infantado	54,48 m
Sur	Muro sur del recinto amurallado	47,77 m.
Este	Castillo de los Mendoza	54,19 m.
Oeste	Plaza del Gato	50,21 m.



El **límite norte de la manzana el Esqueleo** y por tanto del ámbito, coincide con la Alineación Oficial establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya, contando el ámbito con una superficie de **2.686,05 m²**.

La **manzana del Esqueleo** se integra por las siguientes parcelas catastrales:

AMBITO ESTUDIO DE TALLE	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
Pl. Gato nº 1	67864-01	232,00 m2
C/ Infantado nº 8	67864-02	215,00 m2
Pl. Gato nº 2	67864-14	76,00 m2
Pl. Gato nº 3	67864-13	121,00 m2
Pl. Hornos nº 4	67864-09	153,00 m2
Pl. Gato nº 4	67864-12	316,00 m2
Pl. Hornos nº 5	67864-16	170,00 m2
Pl. Castillo nº 10	67864-04	267,00 m2
Pl. Hornos nº 7	67864-08	70,00 m2
C/ Infantado nº 10 (*)	67864-03	893,00 m2
Callejon Pl. Hornos		133,30 m2
Entrante C/ Infantado nº 10		39,75 m2
SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DETALLE		2.686,05 m2

(*) Según levantamiento realizado por DCA Topografía e Impacto Medioambiental, S.L., visado con fecha febrero 2018, y Alineación Oficial concedida por el Ayto. de Buitrago del Lozoya y establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya, contando la parcela del Esqueleo (C/ Infantado nº 10, ref. catastral 67864-03 con una superficie de 947,00 m2, NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

REF. CATASTRAL 67864-01



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6786401VL4368N0001DQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PZ GATO DEL 1 Suelo
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCION: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACION: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACION:
PZ GATO DEL 1
BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 232 TIPO DE ENCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 24 de Enero de 2018

446,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

REF. CATASTRAL 67864-02



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6786402VL4368N0001XQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL INFANTADO 8 Suelo
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA (MADRID)

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL INFANTADO 8
BUITRAGO DEL LOZOYA (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **215** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 24 de Enero de 2018

446,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

REF. CATASTRAL 67864-14



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6786414VL4368N0001AQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PZ GATO DEL 2 Suelo
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA (MADRID)

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

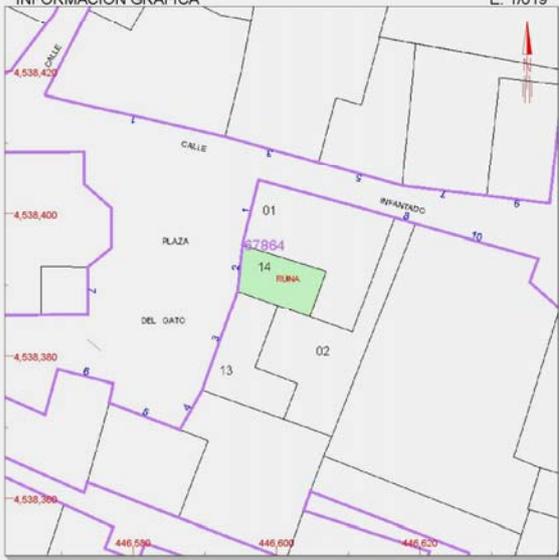
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PZ GATO DEL 2
BUITRAGO DEL LOZOYA (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **76** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/619



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 24 de Enero de 2018

446,620 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

REF. CATASTRAL 67864-13



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6786413VL4368N0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ GATO DEL 3
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1970**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **242**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ GATO DEL 3
BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **242** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **121** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	121
VIVIENDA	1	01	01	121

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/899

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 24 de Enero de 2018

- 446,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REF. CATASTRAL 67864-09



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6786409VL4368N0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ HORNOS DE LOS 4 Suelo
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

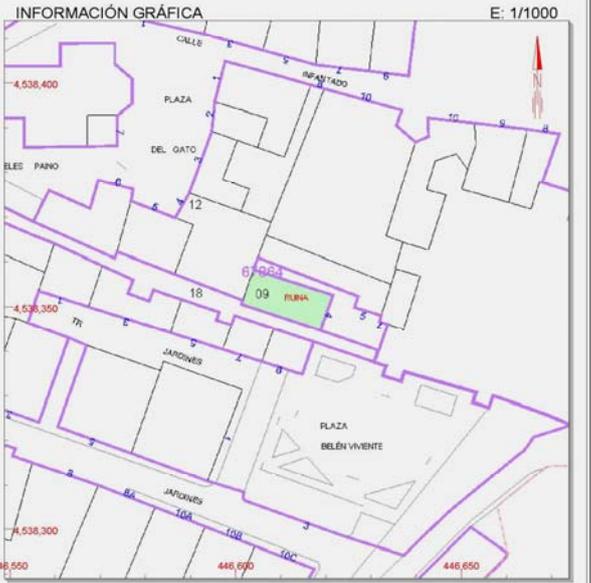
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ HORNOS DE LOS 4
BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **153** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 24 de Enero de 2018

- 446,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REF. CATASTRAL 67864-12



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 6786412VL4368N0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 PZ GATO DEL 4 Suelo
 28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

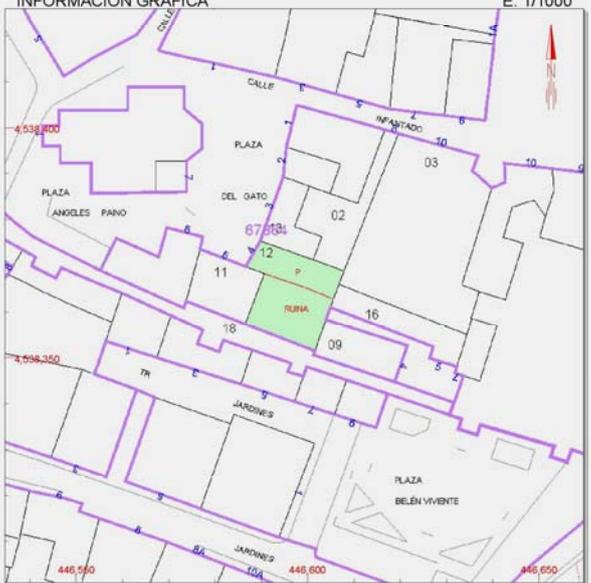
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
 PZ GATO DEL 4
 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **316** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 24 de Enero de 2018

REF. CATASTRAL 67864-16



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 6786416VL4368N0001YQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 PZ HORNOS DE LOS 5 Suelo
 28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

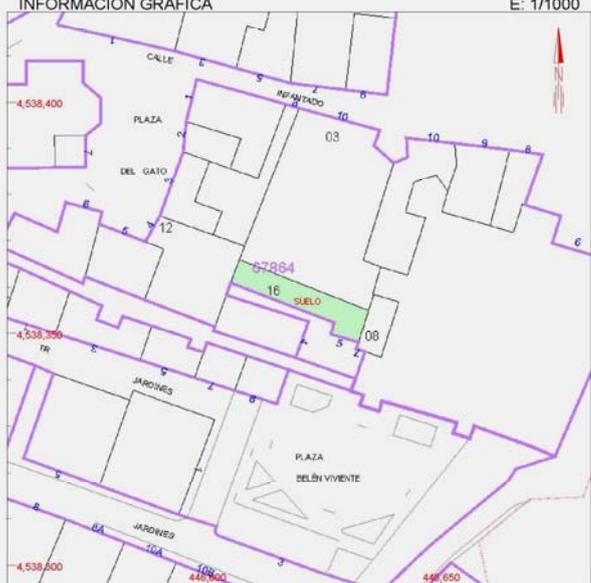
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **10,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
 PZ HORNOS DE LOS 5
 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **170** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 24 de Enero de 2018

REF. CATASTRAL 67864-04



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6786404VL4368N0001JQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PZ CASTILLO 10 Suelo
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

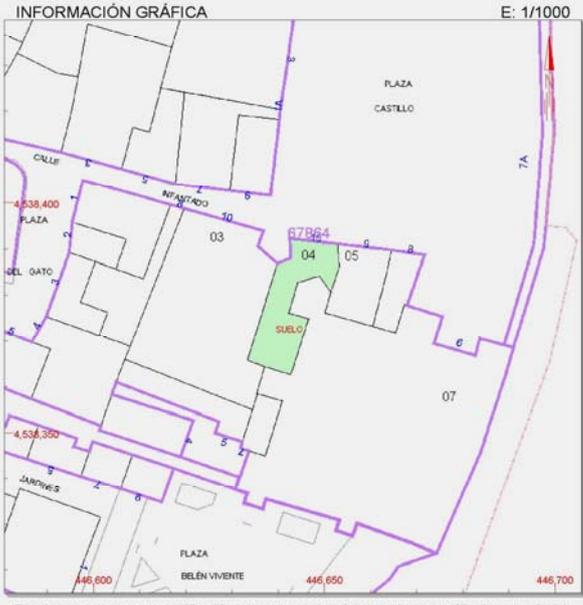
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PZ CASTILLO 10
BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **267** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Domingo , 15 de Julio de 2018

REF. CATASTRAL 67864-08



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6786408VL4368N0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PZ HORNOS DE LOS 7 Suelo
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PZ HORNOS DE LOS 7
BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **70** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Domingo , 15 de Julio de 2018

REF. CATASTRAL 67864-08



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 6786403VL4368N0001Q

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL INFANTADO 10 Suelo
 28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

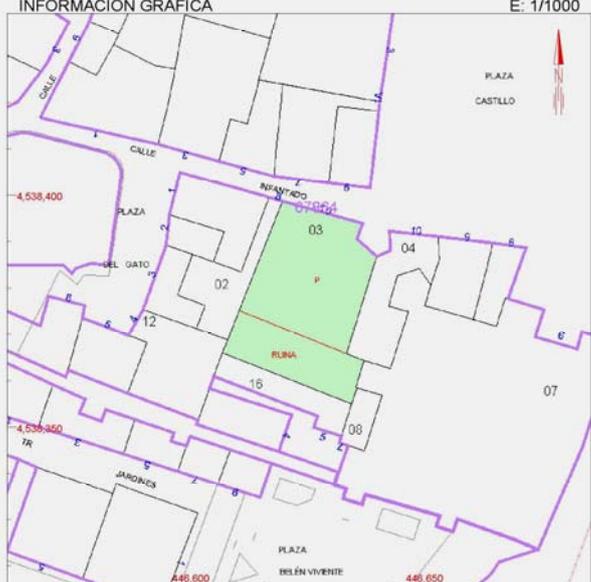
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
 CL INFANTADO 10
 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 893 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Domingo, 15 de Julio de 2018



MANZANA DEL CONJUNTO DEL ESQUILEO (Estado previo a demoliciones de Pl. Gato 1 -3 y C/ Infantado 8)



MANZANA DEL CONJUNTO DEL ESQUILEO (Estado previo a demoliciones de Pl. Gato 1- 3 y C/ Infantado 8)



MANZANA DEL CONJUNTO DEL ESQUILEO (Estado previo a demoliciones de Pl. Gato 1- 3 y C/ Infantado 8)

El ámbito del Estudio de Detalle ha sufrido la demolición de alguna de sus edificaciones recientes en 2016:

- Pl. Gato nº 1
- Pl. Gato nº 3
- C/ Infantado nº 8



Pl. Gato nº 1 (Previo a las demoliciones)



Pl. Gato nº 1 (Estado actual)



Pl. Gato nº 1 (Previo a las demoliciones)



Pl. Gato nº 1 (Estado actual)



Pl. Gato nº 3 – C/ Infantado 8(Previo a las demoliciones)



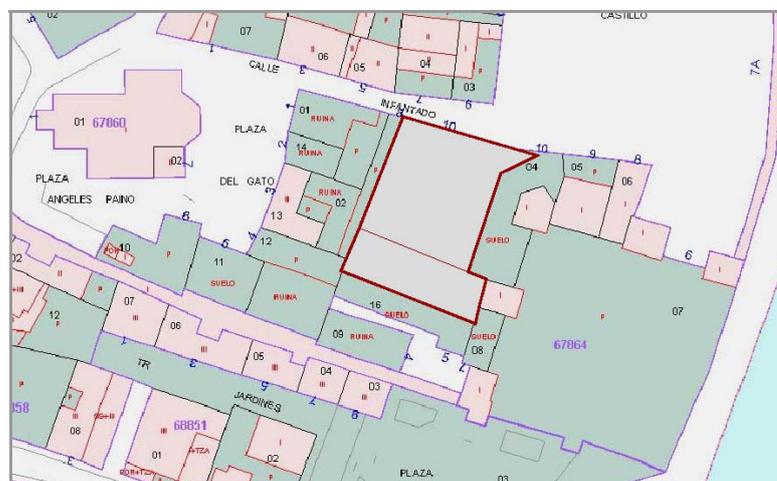
Pl. Gato nº 3 – C/ Infantado 8 (Estado actual)



Pl. Gato nº 4 (Estado actual)

La **parcela del Esquileo** queda delimitada por:

DELIMITACIÓN DE LA PARCELA		LONGITUD	
NORTE	Calle del Infantado	31,20 m	31,20 m
SUR	Parcela ref. catastral 67864-16	30,06 m	30,06 m.
ESTE	Castillo de los Mendoza		42,03 m
	Antemuro	32,33 m	
	Torre	6,35 m	
	Parcela ref. catastral 67864-08	3,35 m	
OESTE	Parcela ref. catastral 67864-02	32,35 m	35,91 m
	Parcela ref. catastral 67864-12	3,56 m	



El **límite norte de la parcela del Esquileo**, coincide con la Alineación Oficial establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya, contando la parcela con una superficie de 947,00 m², NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, según levantamiento realizado por DCA Topografía e Impacto Medioambiental, S.L., visado con fecha febrero 2018.

La **parcela del Esquileo alberga el edificio del Esquileo**, construcción industrial del siglo XVIII, de planta rectangular donde se desarrollaban las labores propias del esquileo. El edificio del Esquileo cuenta con una superficie de 299,48 metros cuadrados , quedando en la actualidad tan solo parte de muros de cerramiento.

El edificio del Esquileo se encuentra delimitado por:

DELIMITACIÓN EDIFICIO DEL ESQUILEO		LONGITUD	
NORTE	Parcela del Esquileo	29,40 m.	29,40 m
SUR	Parcela ref. catastral 67864-16	30,06 m.	30,06 m.
ESTE	Castillo de los Mendoza (Torre)	6,35 m.	9,70 m.
	Parcela ref. catastral 67864-08	3,35 m.	
OESTE	Parcela ref. catastral 67864-02	6,70 m.	10,26 m.
	Parcela ref. catastral 67864-12	3,56 m.	



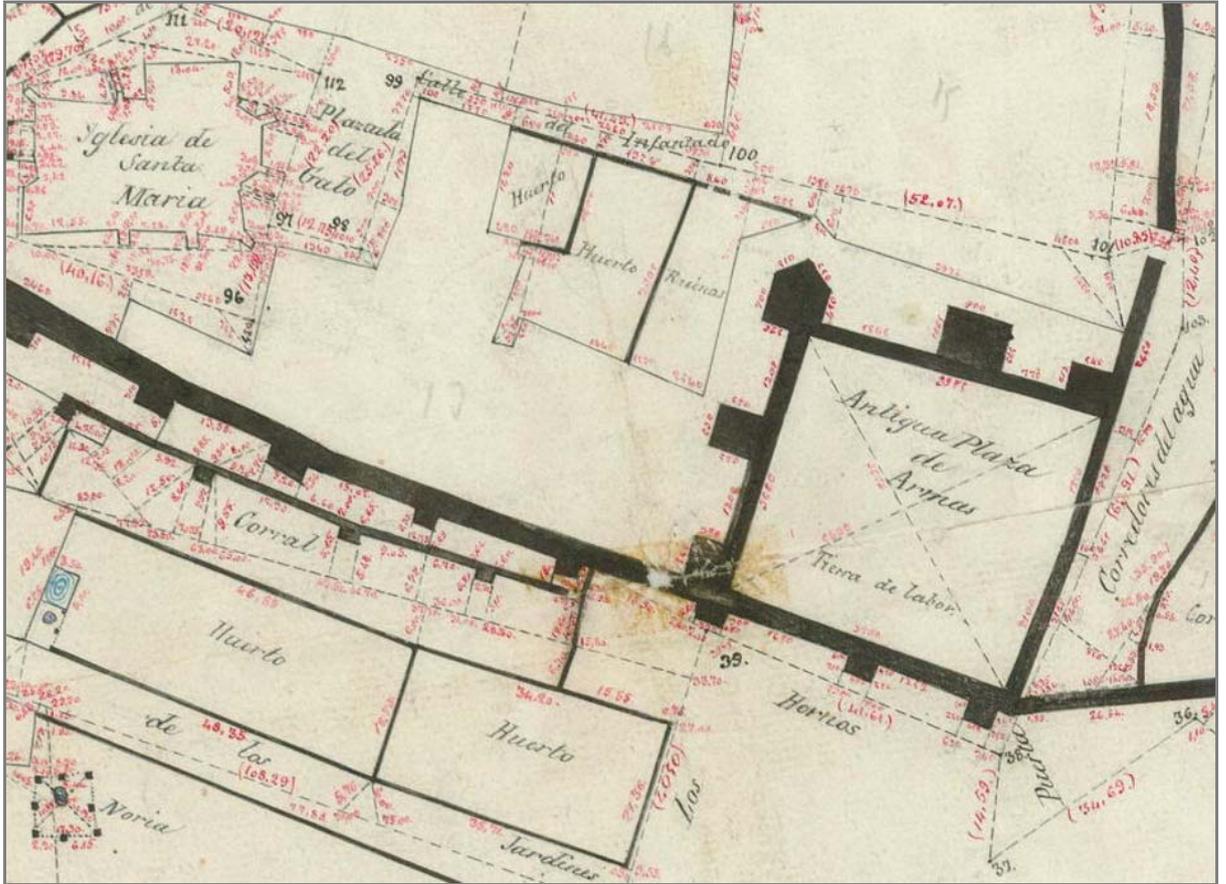
PARCELA DEL ESQUILEO

10. ORIGENES HISTORICOS DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

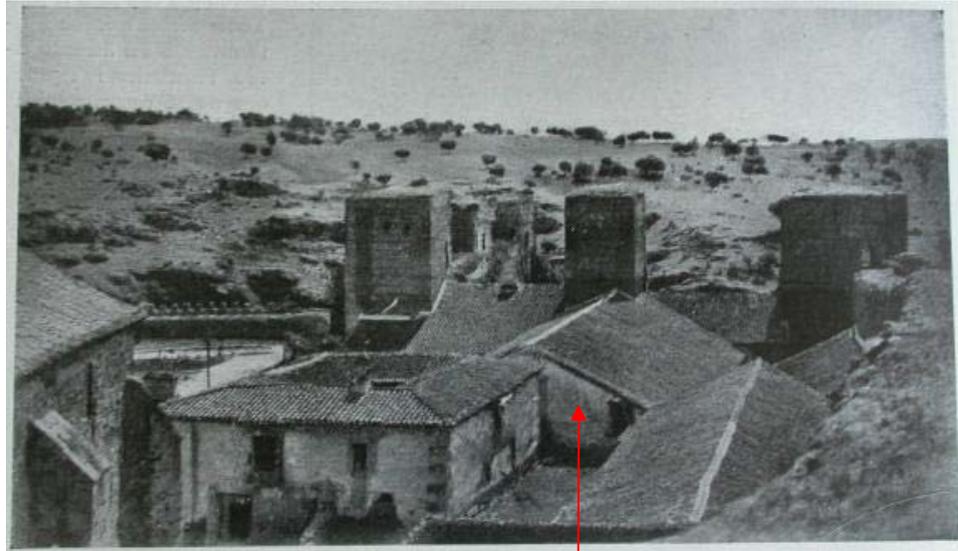
La manzana del Esquileo parece en el Plano histórico del Instituto Geográfico y Estadístico de 1878, junto al Castillo de los Mendoza y la Iglesia de Santa María. Dicha manzana que albergaba las distintas edificaciones y dependencias del proceso de esquileo y lavado de lana en Buitrago del Lozoya



PLANO HISTÓRICO DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO Y ESTADÍSTICO DE 1878



En el siglo XVIII, según el *Catastro de Ensenada*, existía en Buitrago siete casas esquila y la de los marqueses del Infantado. La cabaña de merinas de la “*Tierra de Buitrago*” era considerada la más importante de España, comparable sólo a la de la “*Tierra de Albarracín*” y a la del Monasterio de Santa María del Paular, siendo también su lana una de las más reputadas. El esquilado y lavado de lanas, por tanto, se convertía en una importante labor en Buitrago del Lozoya, que ocupaba a gran número de personas durante el siglo XVIII, surgiendo una serie de infraestructuras para los trabajos de esquila y lavado de lanas.



EDIFICIO DEL ESQUILEO - MANZANA DEL CONJUNTO DEL ESQUILEO



MANZANA DEL CONUNTO DEL ESQUILEO

Hoy varias edificaciones que han sido demolidas.

El conjunto de la MANZANA DEL ESQUILEO como todo conjunto industrial, responde en su distribución, recorridos, volúmenes, dependencias a un proceso de trabajo, con un esquema similar:

CASA NOBLE	Vivienda del propietario y arrendatario desde cuyos balcones se controlaban los trabajos.
RANCHO	Nave de gran espacio diáfano donde se esquilaba.
BACHE	Espacio alargado, de reducida altura y anchura, contiguo al rancho, donde se agrupaban las reses antes de ser esquilaban para que sudasen.
ENCERRADOS	Lugares techados donde se guardaba el ganado.
LONJAS	Espacio donde se custodia y almacena la lana.
PEQUERAS	Lugar donde se marcaba las reses con pez, con su hierro correspondiente
OTRAS	Dormitorios, oficina, despensa, comedor panadería, ...

La manzana del conjunto del esquila, corresponde al esquema general de la casa esquila, pudiéndose agrupar en tres ámbitos: vivienda señores, vivienda trabajadores y espacio de trabajo (rancho, bache y lonjas) todo ello comunicado a través de un patio. El rancho es siempre el elemento principal de planta rectangular, cubierta a dos aguas, con grandes huecos para ofrecer luz para el trabajo, aparecen en sus muros interiores grafitos con almagre y contiguo al espacio para el esquila se encuentra el bache.



MANZANA DEL ESQUILEO – RECONSTRUCCION TRAZA ORIGINAL

Una de las edificaciones mas representativas junto al edificio del Esquileo es la edificación situada en Plaza del Gato hoy nº 13 , según descripción del Catastro de Ensenada.

“Tiene una casa –esquileo en la población en la Plazuela del Gato, muros adentro, con sus oficinas correspondientes, así en alto como en bajo, despensas, fregadero, cámara, lonjas, pecera, refectorio, cocina, portal, y viviendas para los recibidores. Hay asimismo un cocedero, horno, un encerradero, pajar y corral. Tiene su fachada que mira al poniente sesenta y tres pies en línea, su opuesta del testero fondo, a poniente, los mismos; por la derecha a mediodía cincuenta y ocho, su opuesta al norte los mismos y comprende todo su sitio seis mil tseiscientos y quarenta y quatro superficiales; una oficina que sirve de cerradero y horno, con un paso se compone de mil quinientos y sesenta también superficiales: un esquileo con otro paso se compone de quatro mil quinientas setenta y seis, un encerradero con un paso d tres mil quatrocientos setenta y dos; el pajar de mil y quinientos, y el corral tres mil y quatrocientos, todos superficiales; y todo linda por solano con los muros, por abajo, con casa de la Parroquial de esta villa de santa Maria, por cierzo con la plazuela y por serrano con la barbacana. Se regula en 350 reales anuales.”



EDIFICACIÓN PLAZA DEL GATO nº 13 (Estado actual demolida)

11. ESTADO ACTUAL EDIFICIO DEL ESQUILEO

El edificio del esquileo de planta rectangular y superficie de 299,48 metros cuadrados, actualmente tan solo mantiene su fachada norte y resto de las fachadas sur y oeste, la cubierta originalmente a dos aguas, también ha desaparecido, pudiéndose comprobar las pendientes originales de cubierta en el testero este sobre una de la torre del Castillo.



PARCELA Y EDIFICIO DEL ESQUILEO



FACHADA NORTE DEL EDIFICIO DEL ESQUILEO



TESTERO ESTE DEL EDIFICIO DEL ESQUILEO



FACHADA OESTE DEL EDIFICIO DEL ESQUILEO



INTERIOR FACHADA SUR DEL EDIFICIO DEL ESQUILEO



GRAFITIS CON ALMAGRE EN PARAMENTO INTERIOR ESTE.



GRAFIS CON ALMAGRE EN PARAMENTO INTERIOR ESTE

12. PLANEAMIENTO URBANISTICO DE APLICACIÓN

La normativa urbanística vigente en Buitrago del Lozoya es Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya (Aprobación Definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 1991, B.O.C.M. 19-06-1991).

Según el planeamiento urbanístico la parcela del Esquileo se localiza en SUELO URBANO, ORDENANZA DE CONSERVACION CASCO HISTORICO Grado Cr (REHABILITACION).

La parcela del esquileo, así como su edificación, se encuentra incluida dentro Bien de Interés Cultural-Conjunto Histórico, Decreto 36/1993, de 11 de marzo, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de conjunto histórico (BOE nº 16, miércoles 19 de Nero de 1994). Area de protección arqueológica A.

Se cuenta con la Hoja Informativa para las actuaciones arqueológicas RES/0141/2018 de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

13. OCUPACION Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA DEL ESQUILEO

Ocupación

Según se establece en el art. 14.1.6.4 de las Normas Subsidiarias, la ocupación queda definida:

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y retranqueos establecidas en los apartados anteriores.

Retranqueos

Según se establece en el artículo 14.1.6.2, el retranqueo a linderos laterales es 0,00 metros.

2. Retranqueos.

- En el caso excepcional expresado en el apartado anterior, se admitirán retranqueos a aquellos linderos que la edificación que se toma como referencia aconseje, con una distancia mínima de 3 m.

- El retranqueo mínimo obligatorio al fondo de parcela será de 3 m., con las excepciones siguientes:

. En las parcelas con fondo igual o menor a 12 m, no se considera esta condición.

. En las parcelas en las que uno de los linderos coincida con la cerca o muralla, el retranque mínimo a las mismas será de 5 m.

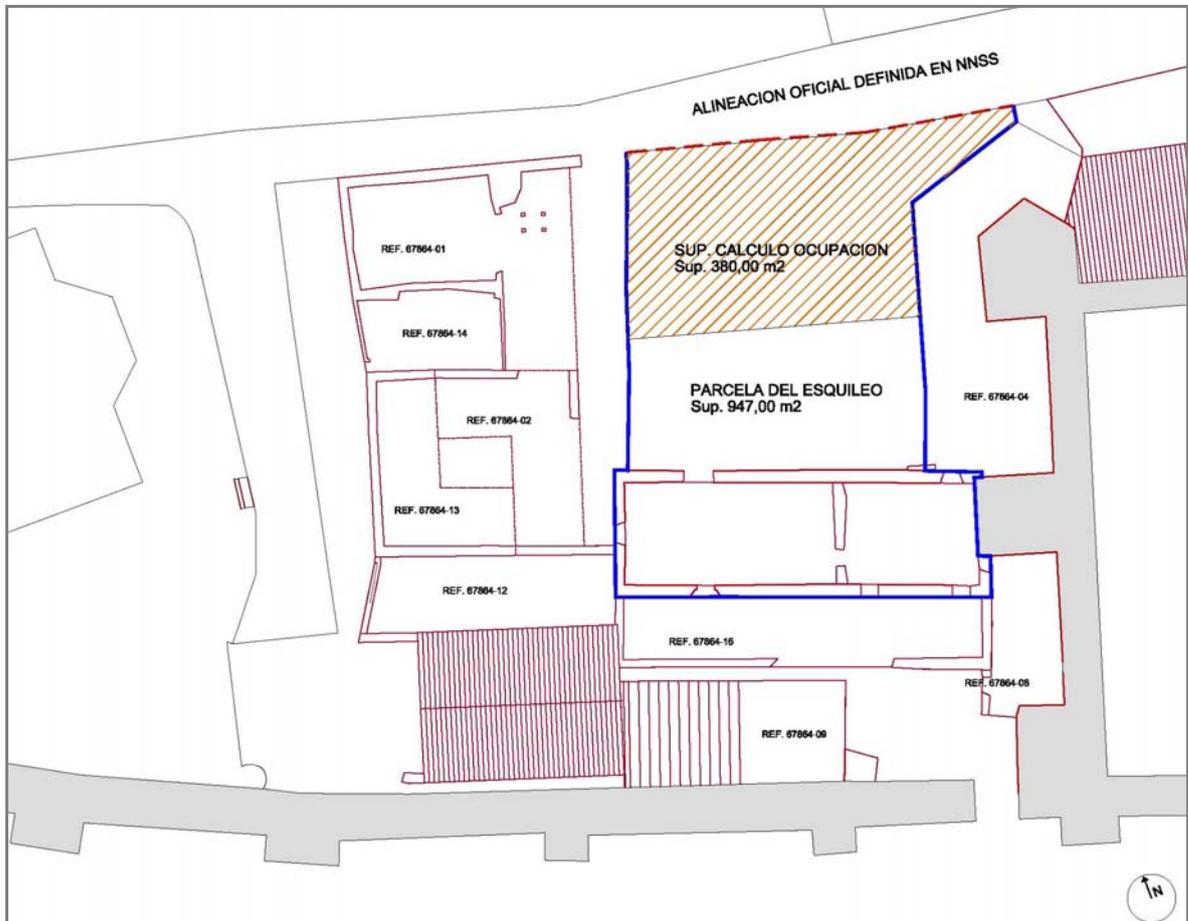
Fondo Edificable

Según se establece en el artículo 14.1.6.3, el fondo edificable a efectos de computo de edificabilidad es 15 metros.

3. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 15 m., o el del fondo de la parcela incrementado en 1 m., si éste fuera menor a 15 m. medidos en uno sólo de los frentes de parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas paralelas a la línea de fachada a las distancias de 10 y 15 m. y condicionada por el fondo de la medianera colindante en su caso, con un margen de + - 2 m.

Según se establece en los artículos anteriores de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya, se calcula la ocupación y edificabilidad de la parcela del Esquileo, en función del fondo edificable y retranqueos.



La **ocupación máxima** de la parcela del Esquileo en función del fondo edificable y retranqueos es **380,00 m2**.

La **edificabilidad máxima** de la parcela del Esquileo es de **807,35 m2**:

EDIFICABILIDAD	PLANTA I	PLANTA II	SUPERFICIE
	380,00 m2	380,00 m2	760,00 m2
5% art. 14.1.10			47,35 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL			807,35 m2

MEMORIA DE ORDENACION

14. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta consiste en **regular el reparto de edificabilidad de la parcela del Esquileo** sita en C/ Infantado nº 10, ref. catastral nº 6786403VL4368N de Buitrago del Lozoya, en el edificio del Esquileo y una edificación de nueva planta con el fin de desarrollar posteriormente una INFRASTRUCTURA TURISTICA, desarrollada en alojamientos de turismo rural en el edificio del Esquileo y la nueva edificación.

Así como **regular la composición de volúmenes de la manzana del Esquileo**, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 14.1.10 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, que establece se redactará un ESTUDIO DE DETALLE para el ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y como mínimo las parcelas colindantes.



REPARTO DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA DEL ESQUILEO
REGULAR LA COMPOSICIÓN DE VOLÚMENES DE LA MANZANA DEL ESQUILEO

En la **manzana del Esquileo** se propone:

- Recuperar y mantener la traza original de las construcciones originales entorno a la parcela del Esquileo que ayudará a entender el origen de estas edificaciones, de las parcelas con la siguiente referencia catastral:

-

RECUPERACION TRAZAS ORIGINALES	REF. CATASTRAL
Pl. Gato nº 1	67864-01
C/ Infantado nº 8	67864-02
Pl. Gato nº 2	67864-14
Pl. Gato nº 3	67864-13
Pl. Hornos nº 4	67864-09
Pl. Gato nº 4	67864-12
Pl. Hornos nº 5	67864-16

- Mantener, recuperar y potenciar la conexión de la manzana del Esquileo con la Plaza de los Hornos.

En el **edificio del Esquileo de la parcela del Esquileo** se propone la recuperación de la edificación:

- Mantener su volumetría original, altura de cornisa, altura de cumbrera.
- Mantener las fachadas existentes, así como huecos existentes, sin apertura de nuevos huecos en fachada norte.
- Recuperación de grafitis, así como todo elemento que ayude a entender el origen de estas edificaciones.

En la **nueva edificación de la parcela del Esquileo** se propone:

- Localizada sobre alineación oficial de la parcela en C/ Infantado.
- Retranqueada en lindero oeste, para configurar una edificación con cubierta a cuatro aguas, recuperando un valor tipológico de la manzana.
- Retranqueada en lindero este, no ocupando la zona del foso.
- Volumetría, composición y altura acorde con los valores tipológicos de manzana del Esquileo.

El presente Estudio de Detalle solamente **ordenará el volumen de la nueva edificación** en la parcela del Esquileo, resultado de aplicar las condiciones de ocupación y edificabilidad asignados a la parcela, para la adecuada ordenación del conjunto, manteniéndose los volúmenes de la manzana del Esquileo y recuperándose en su traza original los demolidos. **No modifica la cuantía de ocupación máxima en la parcela ni en la manzana del Esquileo** respecto a las determinaciones de las NNSS.

15. REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD DE LA ORDENACION PROPUESTA

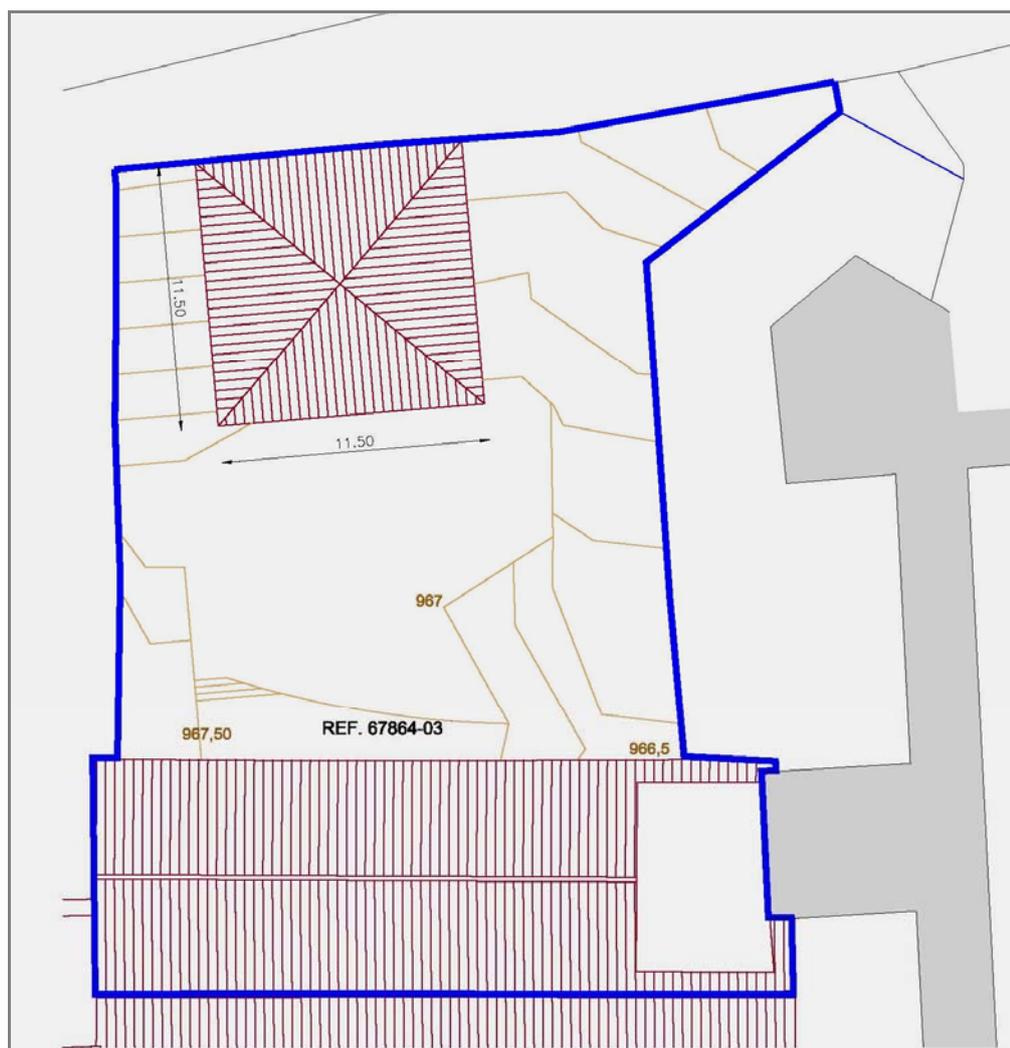
El **reparto de ocupación y edificabilidad en la parcela del Esquileo** cumple con las determinaciones establecidas en el art. 14.1.6.4 y siguientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Buitrago del Lozoya, según cuadro adjunto:

Ocupación máxima: 380,00 m²

Edificabilidad máxima: 807,35 m²

	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD II PLANTAS
EDIFICIO ESQUILEO	247,75 m ²	495,50 m ²
NUEVA EDIFICACION	132,25 m ²	264,50 m ²
SUPERFICIES TOTALES	380,00 m²	760,00 m²

No se agota la edificabilidad máxima permitida 807,35 m², quedan **sin agotar 47,35 m²**
Se materializa la edificabilidad de la nueva edificación en la parcela del Esquileo, en una **edificación de planta cuadrada de 11,50 metros.**



REPARTO DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD EN LA PARCELA DEL ESQUILEO

16. POSICION DE LA NUEVA EDIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

Según se establece en el art. 14.1.6. de las Normas Subsidiarias, la nueva edificación de la parcela del Esquileo se alineará a vial, en esta caso C/ del Infantado.

14.1.6. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial el frente de parcela. Excepcionalmente, podrá quedar sin efecto esta condición, siempre que la colindante incluida en el grado Cr se encuentre en la misma situación y en posición simétrica. Las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente

Se prohíbe apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

- En el caso excepcional expresado en el apartado anterior, se admitirán retranqueos a aquellos linderos que la edificación que se toma como referencia aconseje, con una distancia mínima de 3 m.

La posición de la nueva edificación quedará definida entre los siguientes parámetros:

- Alineada a vial, C/ Infantado, norte.
- Retranqueo oeste 3,50 metros, para garantizar el desarrollo de cubierta a cuatro aguas, que evita el impacto de testeros con retranqueo 0,00 metros.
- Retranqueo este 7,50 metros, no ocupándose en ningún caso el foso existente de 6,00 metros de ancho desde el antemuro..
- Fondo edificable 11,50 metros.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Según se establece en el art. 14.1.7. de las Normas Subsidiarias, la nueva edificación tomará como cota de referencia en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la C/ del Infantado de cota media entre los extremos este y oeste de la edificación, dado que la diferencia e niveles entre los extremos es de 1,50 m.

14.1.7. Condiciones de volumen

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el art 5.7 para la edificación alineada a vial.
- El numero máximo de plantas será de dos plantas.
- La altura máxima en metros será 6 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero. Dicha di-

5.7.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

1.- Edificios con alineación obligatoria a vial.

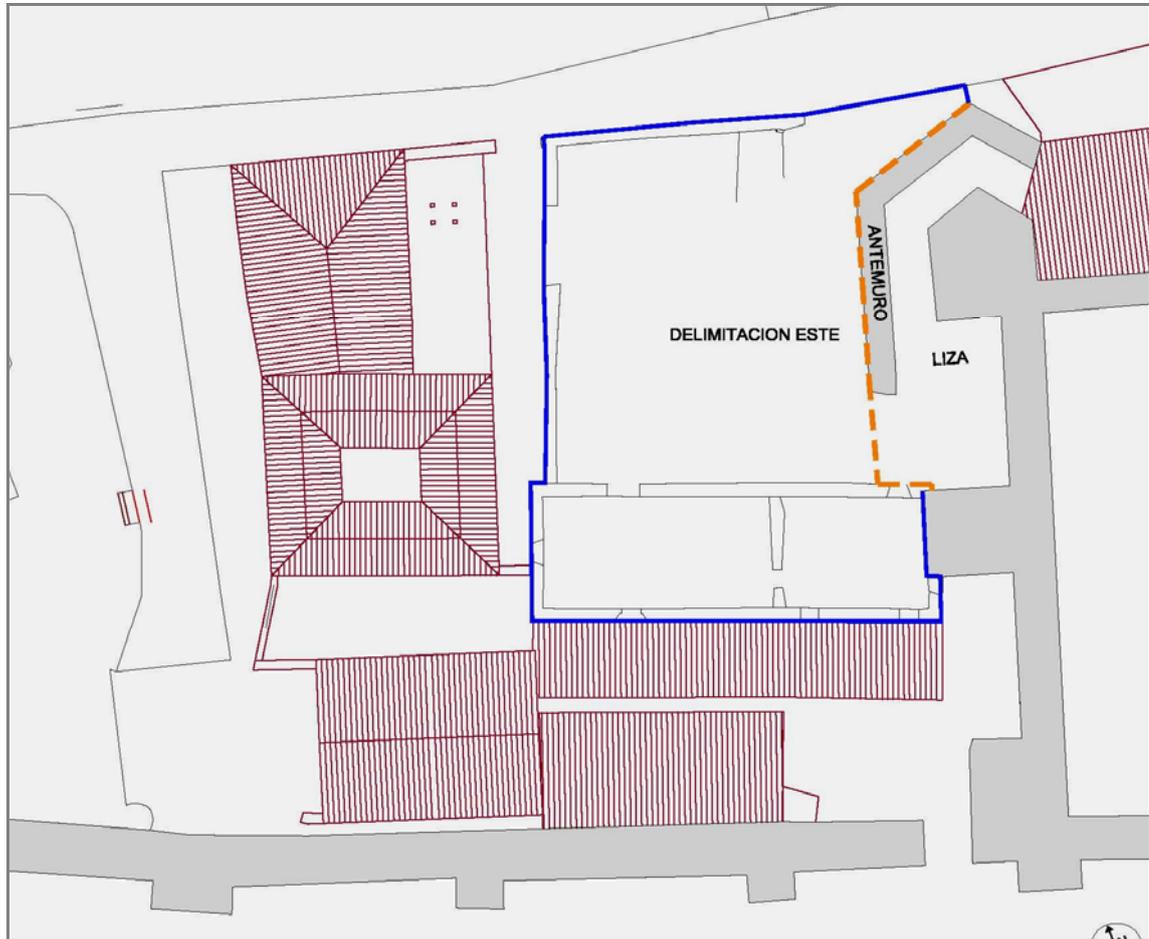
En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sólo vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

17. DELIMITACION ESTE DE LA PARCELA DEL ESQUILEO.

La parcela del Esquileo linda al este con el antemuro del Castillo de los Mendoza, parcela Catastral 67864-04 de titularidad municipal. Si bien el antemuro, límite físico, actualmente no se encuentra descubierto en la totalidad se establece como límite la prolongación del mismo.



DELIMITACION ESTE – PROLONGACION ANTEMURO



DELIMITACION ESTE – PROLONGACION ANTEMURO



LINDERO ESTE CON EL ANTEMURO DEL CASTILLO DE LOS MENDOZA



PROPUESTA DE MANTENER PUERTA EXISTENTE DESDE LA ZONA DE LA LIZA.



LINDERO ESTE CON EL ANTEMURO DEL CASTILLO DE LOS MENDOZA

18. LIMITE OESTE DE LA PARCELA Y SUS CONDICIONES

La parcela del Esquileo linda al oeste con patio trasero de parcela sita C/ Infantado nº 8, ref. catastral nº el callejón de la parcela municipal ref. catastral nº 67864-02, a través del cerramiento existente de la parcela de mampostería de piedra, que hoy quedan restos, así como a través de la fachada oeste del Esquileo.



LINDERO OESTE DE LA PARELA DEL ESQUILEO



LINDERO OESTE DE LA PARELA DEL ESQUILEO (ESTADO ACTUAL)



LINDERO OESTE DE LA PARCELA DEL ESQUILEO (ESTADO ACTUAL)



LINDERO OESTE DE LA PARCELA DEL ESQUILEO (ESTADO ACTUAL)



FACHADA OESTE EDIFICIO DEL ESQUILEO (ESTADO ACTUAL)



FACHADA ESTE EDIFICIO C/ INFANTADO nº 8 (ESTADO PREVIO A DEMOLCIONES)

18. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se establece en el **art. 14.1 Ordenanza de Conservación, Casco Histórico**, las determinaciones del presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

- La recuperación y protección de las tramas y valores tipológicos de sus edificaciones.
- El proceso de reforma y sustitución, de forma que pueda recuperarse la relación arquitectura-cerca y muralla-espacio urbano.

Se trata, pues, de sectores de significado carácter histórico, siendo el objetivo prioritario de estas normas la recuperación y protección de la tramas y valores tipológicos de sus edificaciones, el control del proceso de colmatación necesario para el logro de un fuerte carácter urbano de estas zonas y el control asimismo, del proceso de reforma y sustitución de su caserío, de forma que pueda recuperarse la relación arquitectura-cerca y muralla-espacio urbano que le es propia.

La edificación se alinea a vial y en ocasiones a uno o a los dos linderos laterales y es de dos plantas, respondiendo a trazas y, en ocasiones, tipologías medievales con muros de gran opacidad y pequeños huecos.

Tal y como se establece en el **art. 14.1.7.1 altura de la edificación, y art. 5.7.3 cota de referencia y altura**, la nueva edificación de la parcela del Esqueleo cumple con las determinaciones establecidas:

- Nº plantas 2
- Altura 6,00 metros tomada en el punto medio de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

14.1.7.1 Altura

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el art 5.7 para la edificación alineada a vial.
- El numero máximo de plantas será de dos plantas.
- La altura máxima en metros será 6 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero. Dicha di-

5.7.3 Cota de referencia y altura

1.1. Edificios con frente a una sólo vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

Tal y como se establece en el **art. 14.1.9 Usos**, los usos previstos cumplen con lo establecido en el citado artículo. Uso Hotelero

14.1.9 Usos

14.1.9 Condiciones de uso

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar o bifamiliar, permitiéndose este último solamente en el caso de que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la planta baja, bien desde el exterior o desde el interior.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio en la categoría de local comercial (1ª categoría).
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Oficinas.
- Aparcamiento y garage destinado a los usos permitidos.

Tal y como se establece en el **5.5.3 Rasante Oficial**, se mantiene la existente.

5.5.3. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

El presente Estudio de Detalle:

- **NO modifica** alineaciones ni rasantes establecidas en las NNSS.
- **NO supone** aumento de volumen del establecido en las NNSS.
- **No se altera** el régimen del uso establecido en las NNSS.
- **No genera perjuicios** en los predios colindantes.

19. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle, se tramitará conforme se establece en el artículo 60 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM.

MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

INFORME RELATIVO A LA NECESIDAD DE OBTENER NUEVOS INFORMES EN LOS EXPEDIENTES DE TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, DERIVADOS DE LA NUEVA LEGISLACIÓN ESTATAL Y DE LA COMUNIDAD DE MADRID ANTECEDENTES

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, viene declarando la nulidad de determinados instrumentos de planeamiento, con base en la omisión en el procedimiento de aprobación de los mismos del informe de Impacto de Género. Los fundamentos que llevan a este Tribunal a dictar estas sentencias por la omisión de este trámite están basados en dos sentencias del Tribunal Supremo, que señalan que el trámite del Informe de Impacto de Género, es necesario cuando así esté establecido de forma directa por la legislación de la Comunidad Autónoma correspondiente, y cuando no lo esté, por aplicación supletoria de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 50/1997, del Gobierno, que al regular el procedimiento de elaboración de Leyes y Reglamentos, exige este trámite, pronunciamiento que se lleva a cabo sobre la base de que el planeamiento urbanístico tiene naturaleza reglamentaria, por lo que se trata de una disposición de carácter general.

Partiendo de este carácter de disposición de carácter general que tiene el planeamiento, existe jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, conforme a la cual, los defectos de forma en el procedimiento de aprobación de los Planes urbanísticos, como es la omisión de algún trámite o de un informe, tiene como consecuencia la nulidad radical del Plan aprobado.

Esta circunstancia supone que declarado nulo un Plan por la falta de un trámite o cualquier defecto de forma, no basta con retrotraer el expediente al momento en que se cometió el defecto continuando con el mismo una vez cumplimentado, sino que es necesario iniciar de nuevo la tramitación de todo el expediente, ejerciendo de nuevo la potestad de planeamiento desde su inicio como si el plan nunca hubiera existido.

Esta nulidad radical del planeamiento causa al Municipio que lo ha tramitado importantes perjuicios administrativos, económicos, sociales y políticos, con consecuencias, en numerosos casos de difícil o imposible solución.

Ante esta situación, teniendo en cuenta que los últimos pronunciamientos judiciales introducen una cuestión novedosa, como es, la necesidad de que el Planeamiento urbanístico deba contener un informe de Impacto de Género, el cual no está previsto en la normativa urbanística, y siendo necesario dotar a los procedimientos de aprobación del planeamiento de la máxima seguridad jurídica ofreciendo garantías suficientes como para que, pueda cumplirse el principio de confianza legítima, en cuanto que una vez aprobado un nuevo planeamiento este va a pervivir en el tiempo, se solicita de esta Subdirección se inicie un proceso de estudio relativo a determinar si, conforme a la legislación Estatal y de la Comunidad de Madrid actual, existen, además del informe de Impacto de Género, otros informes transversales que deban ser requeridos por el planeamiento, por afectarles aunque sea de manera indirecta o por ser necesario el cumplimiento de principios generales.

Se trata de evitar que existan nuevos pronunciamientos judiciales, que pudieran darse en el futuro en los que se anulen nuevos planeamientos por la falta de informes no previstos en la normativa general que regula el contenido y trámites a llevar a cabo en la aprobación del planeamiento urbanístico, ya que, si bien es cierto que hasta ahora la jurisprudencia solo se ha pronunciado sobre el Informe de Género, cabría la posibilidad de que en un futuro también reclame otros, si la legislación del Estado o de la Comunidad de Madrid, así lo exige.

Por otro lado, desde que se han producido los pronunciamientos judiciales sobre la necesidad del informe de Impacto de Género, se está provocando cierta confusión, sobre el documento del plan en el que se debe llevar a cabo el análisis sobre el impacto que provoca el Plan sobre estas cuestiones novedosas, como el Impacto de Género, así como, cuál es el órgano competente para emitir ese informe.

CONCLUSIONES A LAS QUE SE LLEGA TRAS EL ESTUDIO REALIZADO:

Tras el estudio llevado a cabo, y de conformidad con el informe emitido por la Abogacía General de esta Comunidad de Madrid, de 20 de julio de 2017, se llega a las siguientes conclusiones:

A-IMPACTO DE GÉNERO.

Sobre el Impacto de Género poco hay que decir tras las sentencias del Tribunal Supremo en las que se basa la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 19 de abril de 2017, siendo necesario que el planeamiento lleve a cabo un análisis y valoración sobre el impacto de género y debe existir un informe que determine que el impacto sobre el género no es negativo.

No obstante, debe precisarse lo siguiente:

La necesidad de esta valoración y del informe, según la sentencia de 19 de abril de 2017, se basa en la supletoriedad del artículo 26 de la Ley 50/1997, del Gobierno, que regula el procedimiento para la elaboración de Leyes y disposiciones reglamentarias, sin embargo, a nuestro entender, esta supletoriedad solo puede darse cuando no existe normativa autonómica de directa aplicación. Conclusión que es acorde con las sentencias del Tribunal Supremo, las cuales basan la necesidad del informe en la legislación de la Comunidad Autónoma de directa aplicación, y solo prevén la aplicación del artículo 26 de la Ley 50/1997, como a “mayor abundamiento “para justificar que el informe es necesario, debiendo ser interpretado esta forma de expresarlo, en el sentido de que estas sentencias sostienen la exigibilidad del informe de impacto de género, en todo caso, bien porque así lo exija la legislación de la Comunidad de Autónoma, y de no exigirlo, por aplicación supletoria de la legislación Estatal.

Pues bien, examinada la normativa de la Comunidad de Madrid, resulta que solo se habla del Impacto de Género en el Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, cuyo artículo 15.1 b), atribuye a la Dirección General de la Mujer: “el impulso de la incorporación de la perspectiva de género en todas las normas, políticas, actuaciones, planes y estrategias de las instituciones de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las competencias de la Viceconsejería, así como informar sobre el impacto de género de estas actuaciones cuando así esté previsto en la normativa vigente”.

De la lectura de este artículo se extraen varias consecuencias. Una que la obligatoriedad del informe de género es respecto de una pluralidad de “actuaciones”, y segundo que estas actuaciones han de ser de las instituciones de la Comunidad de Madrid, es decir, deben ser

“normas, políticas, actuaciones, planes y estrategias” emanadas, tramitadas y culminadas por las instituciones de la Comunidad de Madrid, no pudiendo entenderse que entre dichas actuaciones se encuentren subsumidos los planes urbanísticos, en tanto en cuanto intervienen los Ayuntamientos. En tercer lugar, la norma supedita la obligatoriedad de la emisión del informe por la Dirección General de la Mujer a que, “así esté previsto en la normativa vigente”, siendo de destacar en este punto que la previsión de este trámite no está previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Esta normativa nos lleva a concluir que en el ámbito de la Comunidad de Madrid es necesario el informe de impacto de Género en la aprobación del planeamiento urbanístico, no porque así lo exija la normativa de la Comunidad de Madrid, sino porque, ante la ausencia de normativa propia, debe ser aplicada con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que establece en su punto 3: “El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que debe contener los siguientes apartados...f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto”.

Así mismo, para determinar quién es el órgano competente para emitir este informe, debe tenerse en cuenta, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres que establece:

- Artículo 15 que contempla el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres con carácter transversal, debiendo informar dicho principio la actuación de los Poderes Públicos, para lo cual las Administraciones públicas, “lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades”.
- Artículo 21.2 establece: “Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas”.

Como puede comprobarse esta Ley Orgánica extiende su necesidad no solo a la Administración de la Comunidad de Madrid, sino que de forma expresa se extiende a las Entidades Locales.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el Decreto 197/2015, la normativa urbanística no exige este informe, por lo que la Dirección General de la Mujer, carece de competencia para emitir este informe sobre el planeamiento urbanístico, **siendo los Ayuntamientos quienes pueden articular la emisión de sus propios informes de impacto de género en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento**. Es más, el art. 21.2 antes referido utiliza el imperativo “integrarán”, lo que indica que no es una posibilidad, sino una obligación.

B-IMPACTO DE INFANCIA Y ADOLESCENCIA Y DE FAMILIA.

En relación a este informe, como en el caso anterior, tampoco está previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid, sin que sea un trámite que exija la Ley del Suelo.

Sin embargo la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias prevén lo siguiente: 1- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor cuyo artículo 22 quinquies queda redactado como sigue: “Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”. 2- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, cuya disposición adicional decima establece: “las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”.

Ambas leyes establecen proposiciones imperativas que tiene como destinatario cualquier Administración Pública, por lo que, resultaría muy conveniente que en el trámite de aprobación del planeamiento se valore el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, y se obtenga un informe sobre esta valoración.

Es cierto, como decíamos anteriormente, que hasta ahora la jurisprudencia no ha exigido este tipo de informe, pero vista la regulación existente podría ocurrir que en un futuro también lo reclamen los Tribunales, por lo que por un principio de seguridad jurídica debería tenerse en cuenta en el planeamiento el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, **debiendo ser el propio Ayuntamiento quien emita el informe sobre el mismo, al no contener la legislación de la Comunidad de Madrid ninguna previsión al respecto**, siendo mandatos que se dirigen a cualquier Administración Pública, y por lo tanto exigible a los Ayuntamientos.

C-INFORMES DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIfobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.

Los informes de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia, si se encuentran regulados expresamente por la Normativa de la Comunidad de Madrid, en concreto:

1- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, cuyo art. 45 establece: “Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género”.

2- Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 21 establece: “1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deben contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine”.

De la lectura de esta normativa se extrae como conclusión que la norma se refiere de manera expresa a normas, resoluciones o disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, sin que se extienda su ámbito de aplicación a los Ayuntamientos.

Ante ello, parece evidente que **la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento.**

Así mismo el informe que se exige en este caso, debe ser **emitido por la propia Comunidad de Madrid, conforme a las competencias que se establecen en el Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, ya que la normativa aplicable impone esta obligación a las resoluciones o disposiciones de la Comunidad de Madrid.**

D-INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITÉCTONICAS.

A este asunto le es aplicable la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece: “Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes”.

Conforme a la regulación existente, no ha lugar a dudas de que el planeamiento general y el desarrollo, debe contener un análisis y valoración sobre el cumplimiento de la Ley citada, y debe existir **un informe que determine que se cumple la Ley. En este caso, el informe será emitido por el propio Ayuntamiento al referirse de forma concreta la disposición a los Ayuntamientos** y no a otra Administración, siendo además la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos.

E- DOCUMENTACIÓN QUE DEBE CONTENER EL PLANEAMIENTO PARA QUE SE PUEDA LLEVAR A CABO EL ANÁLISIS SOBRE EL IMPACTO QUE LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PUEDE PROVOCAR SOBRE LAS MATERIAS TRASVERSALES OBJETO DE ESTUDIO.

La distinta normativa de aplicación que ha sido examinada, se refiere en muchos supuestos a la necesidad de que la Memoria de Impacto Normativo de la disposición de que se trate sea la que analice las repercusiones que esa norma va a tener sobre los distintos asuntos a los que nos referimos.

Por su parte la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, al hablar del procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos, exige que se elabore una Memoria que analice los puntos concretos establecidos en su artículo 26, llevando a cabo, en esta memoria una valoración sobre el Impacto de la disposición que se pretende aprobar, en esas materias.

Además y coincidiendo con lo anterior, la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid, exige que todo instrumento de planeamiento, como disposición de naturaleza reglamentaria que es, contenga entre su documentación, una memoria, que es la que va a justificar la ordenación que se pretende aprobar desde todos los puntos de vista, técnicos, jurídicos, ambientales, etc.

Pues bien, siendo esta memoria la que analiza el Plan en cuanto a su contenido y análisis jurídico, parece razonable concluir que **el análisis y valoración sobre estos impactos debe hacerse en la memoria que se elabore para la aprobación del Plan de que se trate**, incluyendo en la misma, un análisis sobre los resultados que del nuevo planeamiento pueden derivarse para eliminar desigualdades entre mujeres y hombre, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, la valoración sobre las actuaciones contenidas en el plan que garantizan la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTB, así como un análisis sobre el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Dicha **memoria debe contemplar si el impacto que produce la ordenación establecida en el planeamiento es positivo, negativo o neutro.**

F- SOLICITUD DEL INFORME, ÓRGANO AL QUE SE DEBE REQUERIR Y EMISIÓN DEL MISMO.

En los puntos anteriores se ha especificado, qué Administración es la competente para emitir estos informes, pero queda por determinar tres cosas, el momento procedimental en que se debe solicitar el informe, el órgano específico de cada Administración competente al que se debe solicitar y en qué momento se debe emitir ese informe.

El procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos no puede ser asimilado, al menos en su integridad, con el procedimiento de elaboración y aprobación de leyes o reglamentos, ya que aunque los instrumentos de planeamiento gozan de naturaleza normativa según lo señalado por la jurisprudencia, cuentan con un procedimiento de elaboración especial expresamente previsto en la normativa urbanística, del cual no debemos desviarnos, conforme a la jurisprudencia existente- Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 2011 (Rec. 5084/2007) o 7 de noviembre de 2014 (Rec.2896/2012).

Pues bien, en el ámbito de la Comunidad de Madrid este procedimiento especial, se encuentra regulado en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en concreto, en el Capítulo V DE SU Título II, relativo a “Formación. Aprobación y efectos de los Planes de Ordenación Urbanística”.

Conforme a esta regulación, la petición de informes en todas las figuras de planeamiento urbanístico se lleva a cabo tras la aprobación inicial del plan, salvo determinados informes que son necesarios, con carácter previo por exigirlo así otras normativas, como el documento de alcance ambiental, que debe ser solicitado cuando el plan está en borrador, conforme a la legislación ambiental, o el informe de Impacto Territorial, que se exige para poder ser aprobado el Avance que requieren determinadas figuras de planeamiento general, documento que es previo al inicio del procedimiento de aprobación del Planeamiento.

Conforme a esta normativa, el **informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial del plan urbanístico de que se trate, debiendo estar emitido antes de la aprobación provisional del plan.**

Cuando el informe deba ser emitido, conforme a lo señalado anteriormente, **por el propio Ayuntamiento, se solicitará a aquel órgano que tenga atribuidas las competencias en las materias objeto de este informe,** y de no contar el Ayuntamiento con órganos específicos con estas competencias, podrán ser solicitados al órgano mancomunado que preste estos servicios en el Municipio. De no contar con ninguno de ellos, podrán ser emitidos los informes por los servicios técnicos y jurídicos del propio Ayuntamiento.

Cuando el informe **deba ser emitido por la Comunidad de Madrid, el requerimiento del mismo debe hacerse a la Consejería de Políticas Sociales y Familia,** en concreto a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social.

Madrid, 16 de julio de 2018



Fdo. Manuel Erades Alonso
Arquitecto 12.067 COAM

FICHAS CATASTRALES

CONCESION LICENCIA DE ALINEACIÓN OFICIAL (DECRETO 256/2018, DE 22 DE JUNIO).



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786401VL4368N0001DQ

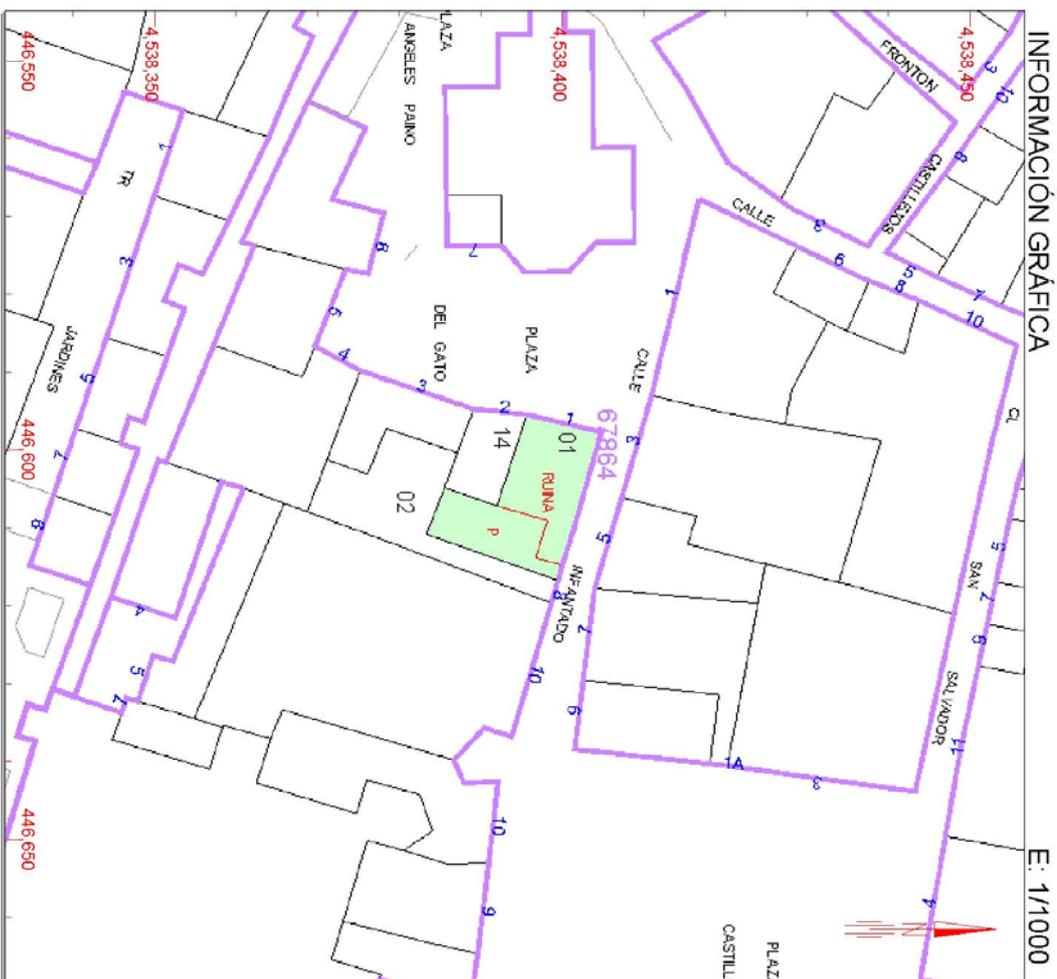
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PZ GATO DEL 1 Suelo	
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
		..

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PZ GATO DEL 1	
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	232	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446.650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles , 24 de Enero de 2018

- 446.650 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786402VL4368N0001XQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

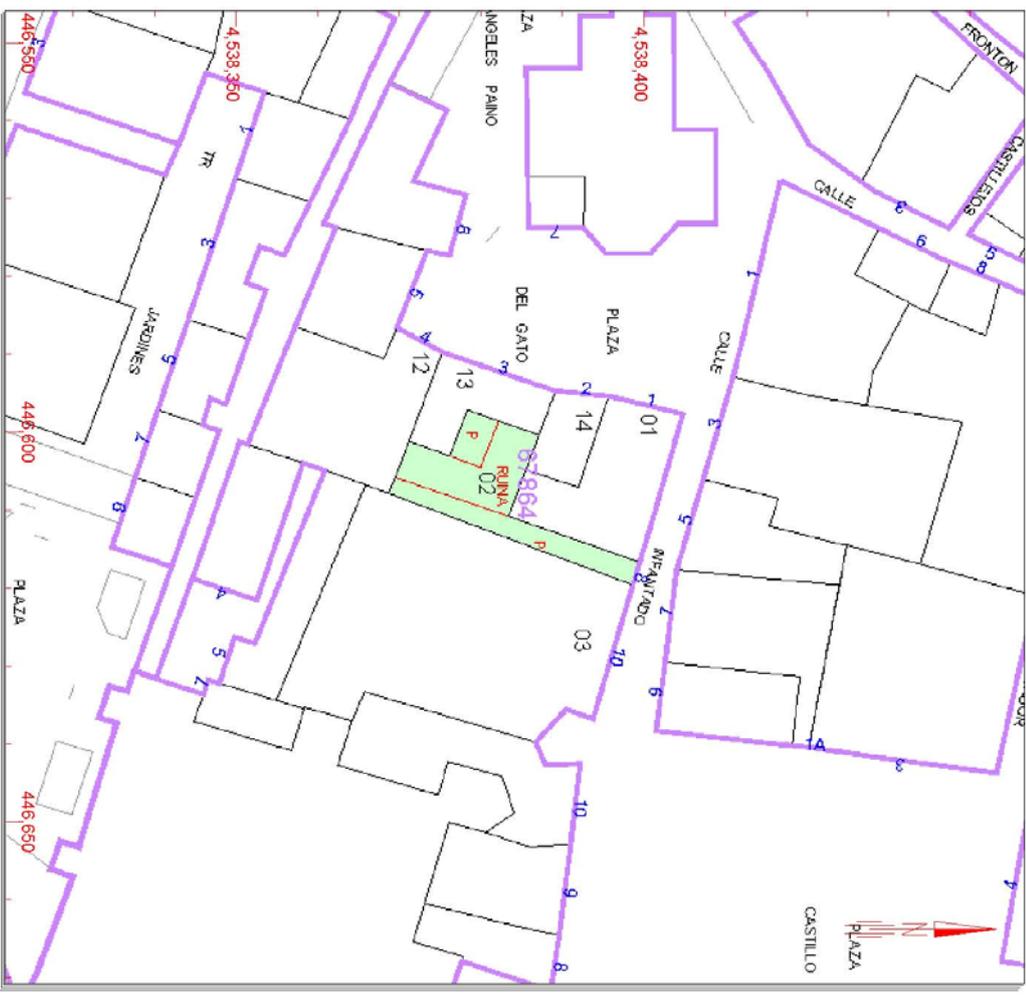
LOCALIZACIÓN	CL INFANTADO 8 Suelo		
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	..

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL INFANTADO 8				
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]				
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	215	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 446.650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 24 de Enero de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786403VLA368N00011Q

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL INFANTADO 10 Suelo		
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--

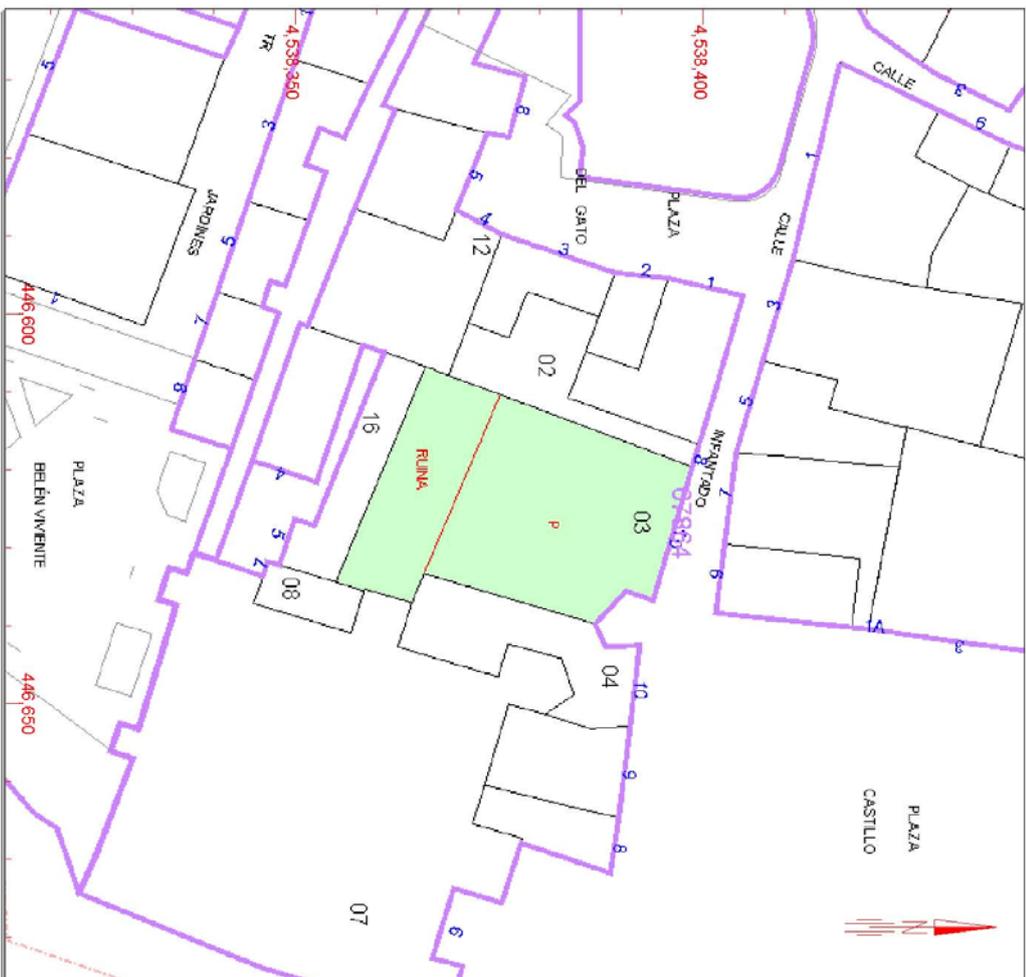
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL INFANTADO 10		
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
0	893		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446 650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Domingo, 15 de Julio de 2018

- 446 650 Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786404VL4368N0001JQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PZ CASTILLO 10 Suelo		
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--

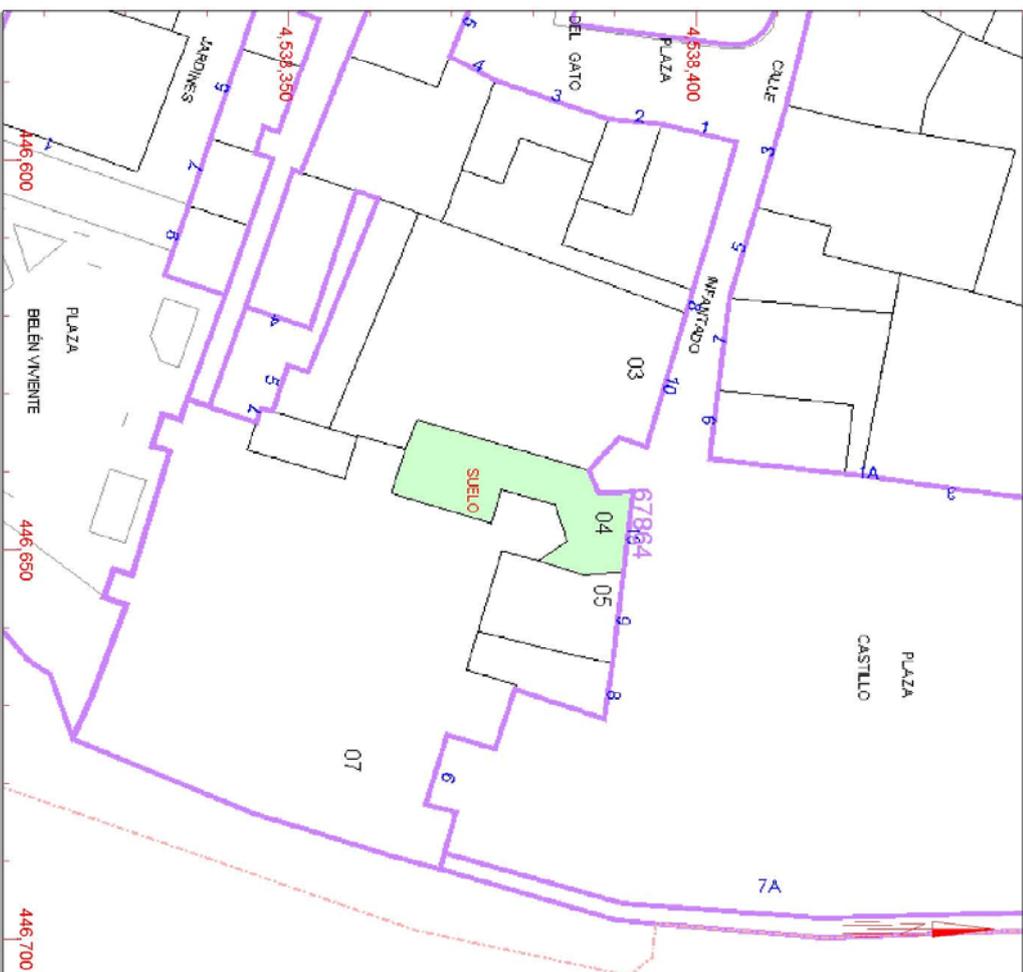
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PZ CASTILLO 10		
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA	
--	267	Suelo sin edificar	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 446,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Domingo, 15 de Julio de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786408VL4368N0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PZ HORNOS DE LOS 7 Suelo		
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

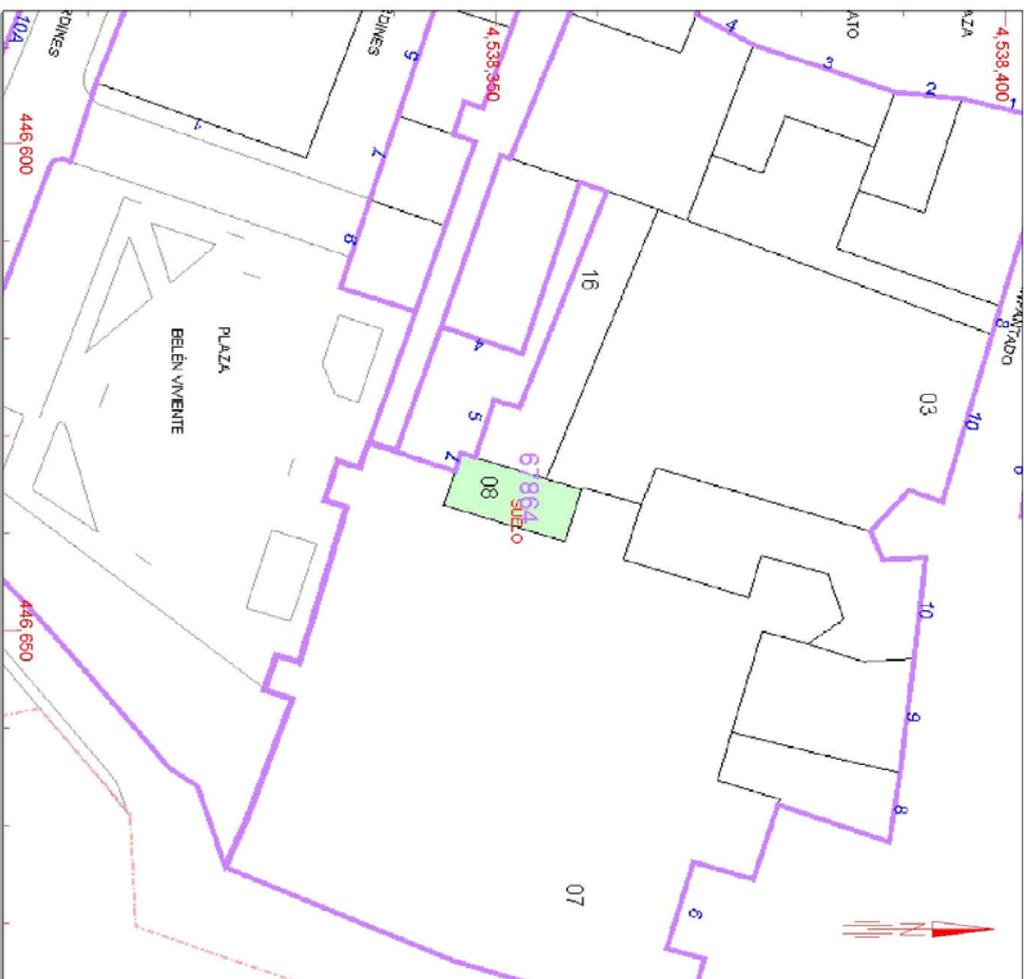
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PZ HORNOS DE LOS 7		
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
--	70		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446 650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Domingo, 15 de Julio de 2018

- 446 650 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786409VL4368N0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

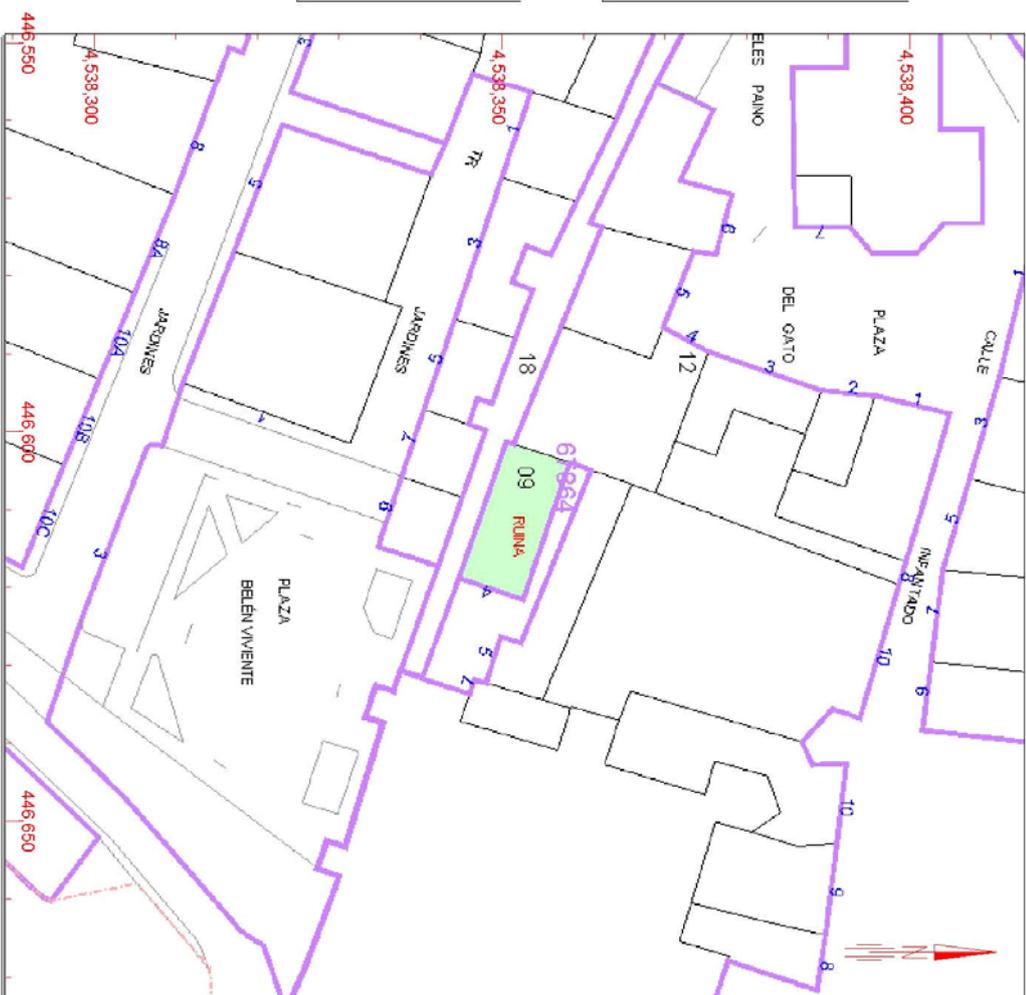
LOCALIZACIÓN	PZ HORNOS DE LOS 4 Suelo		
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PZ HORNOS DE LOS 4		
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
--	153		

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 446 650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 24 de Enero de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786412VL4368N0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PZ GATO DEL 4 Suelo	
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
		..

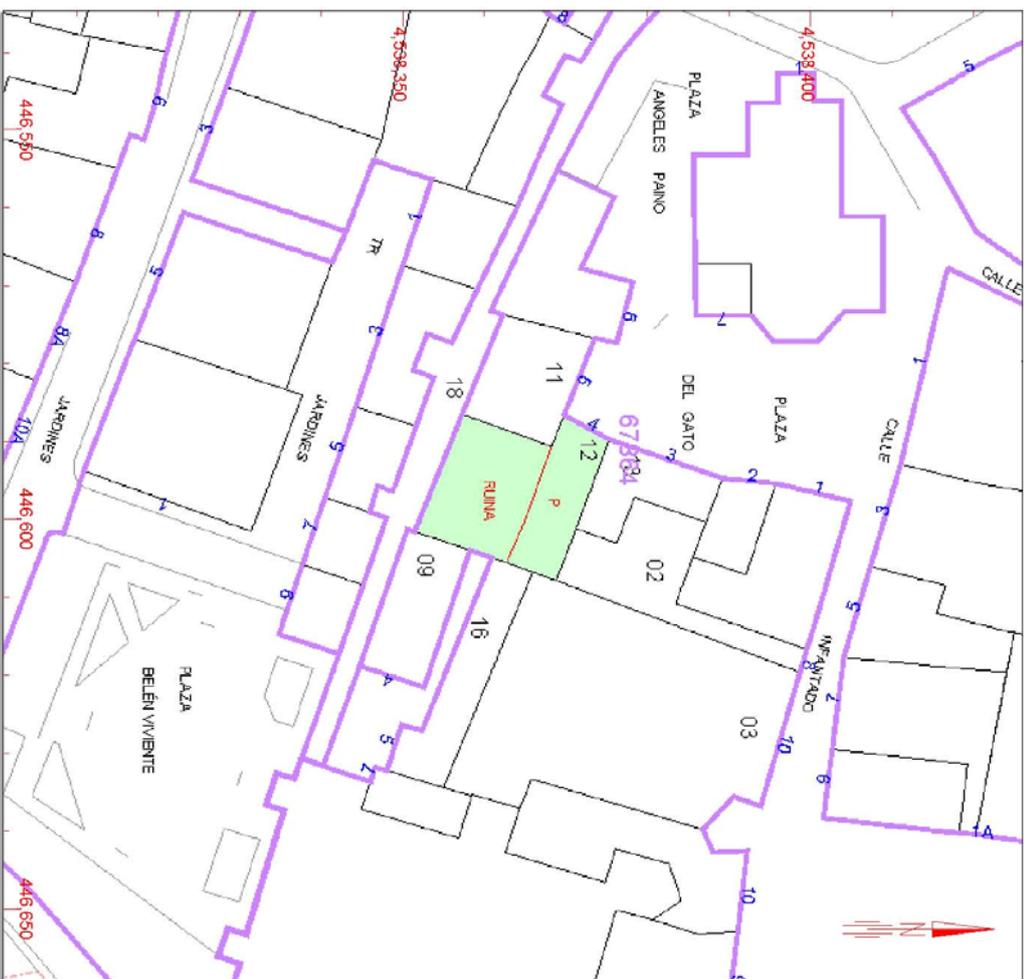
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PZ GATO DEL 4	
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	316	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446 650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles, 24 de Enero de 2018

- 446 650 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786413VL4368N0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACION
PZ GATO DEL 3
28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACION: **100,000000**

AÑO CONSTRUCCION: **1970**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **242**

PARCELA CATASTRAL

SITUACION
PZ GATO DEL 3
BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **242**

SUPERFICIE GRAFICA PARCELA (m²): **121**

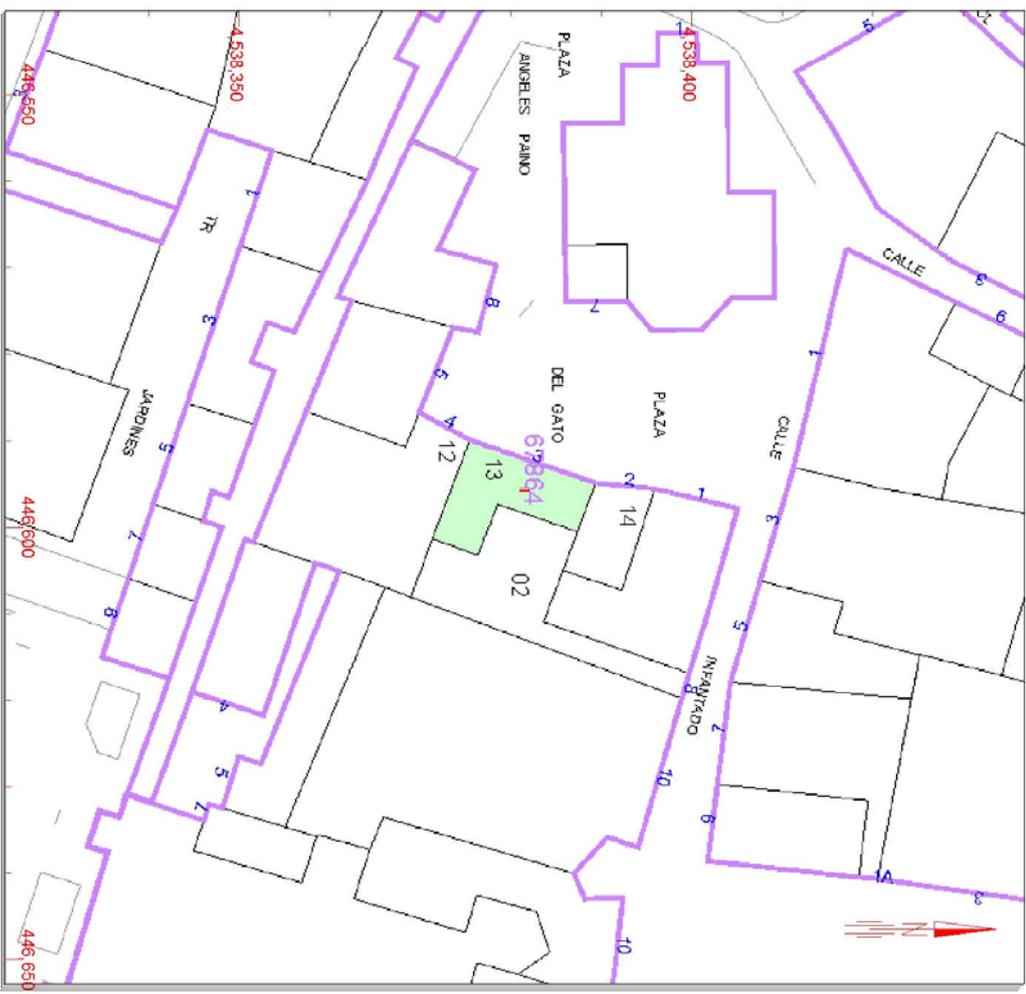
TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin division horizontal**

CONSTRUCCION

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	121
VIVIENDA	1	01	01	121

INFORMACION GRÁFICA

E: 1/899



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446 650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles, 24 de Enero de 2018

- 446 650 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786414VL4368N0001AQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PZ GATO DEL 2 Suelo		
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--

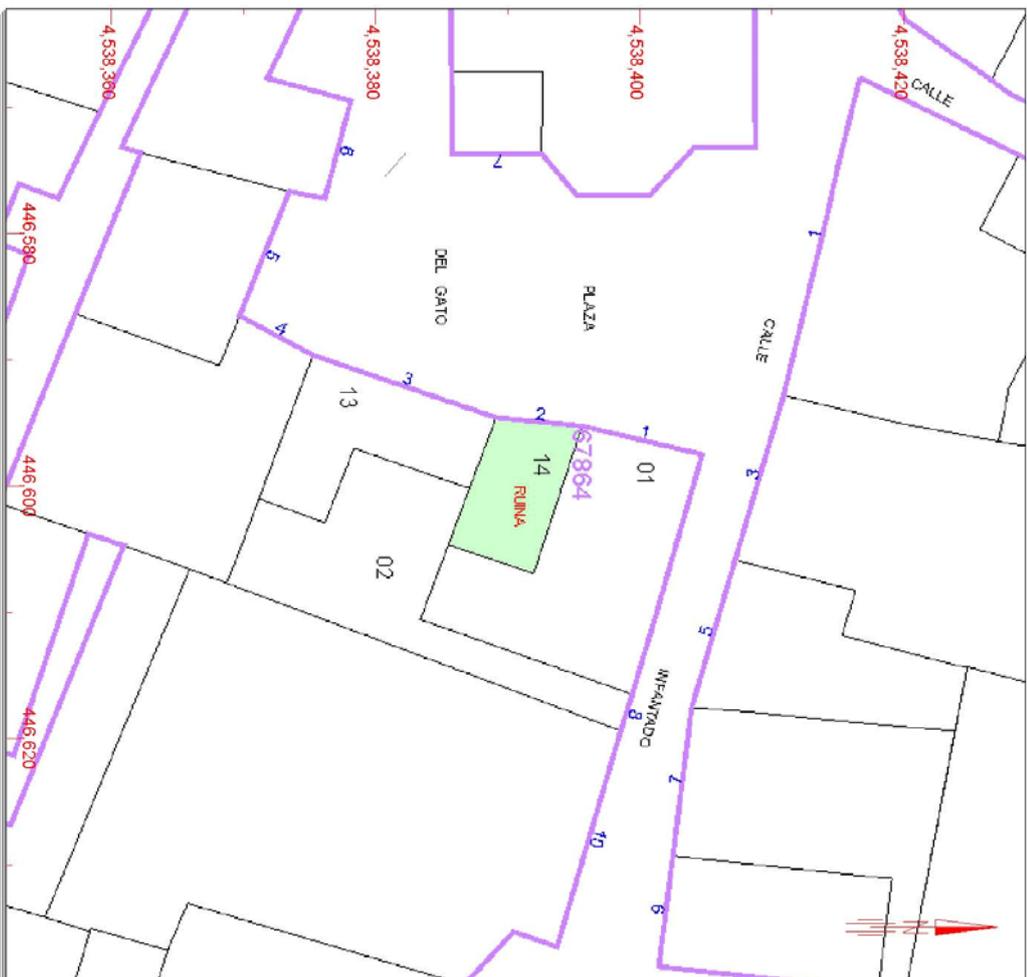
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PZ GATO DEL 2		
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
--	76		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/619



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

446 620 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles , 24 de Enero de 2018

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6786416VL4368N0001YQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

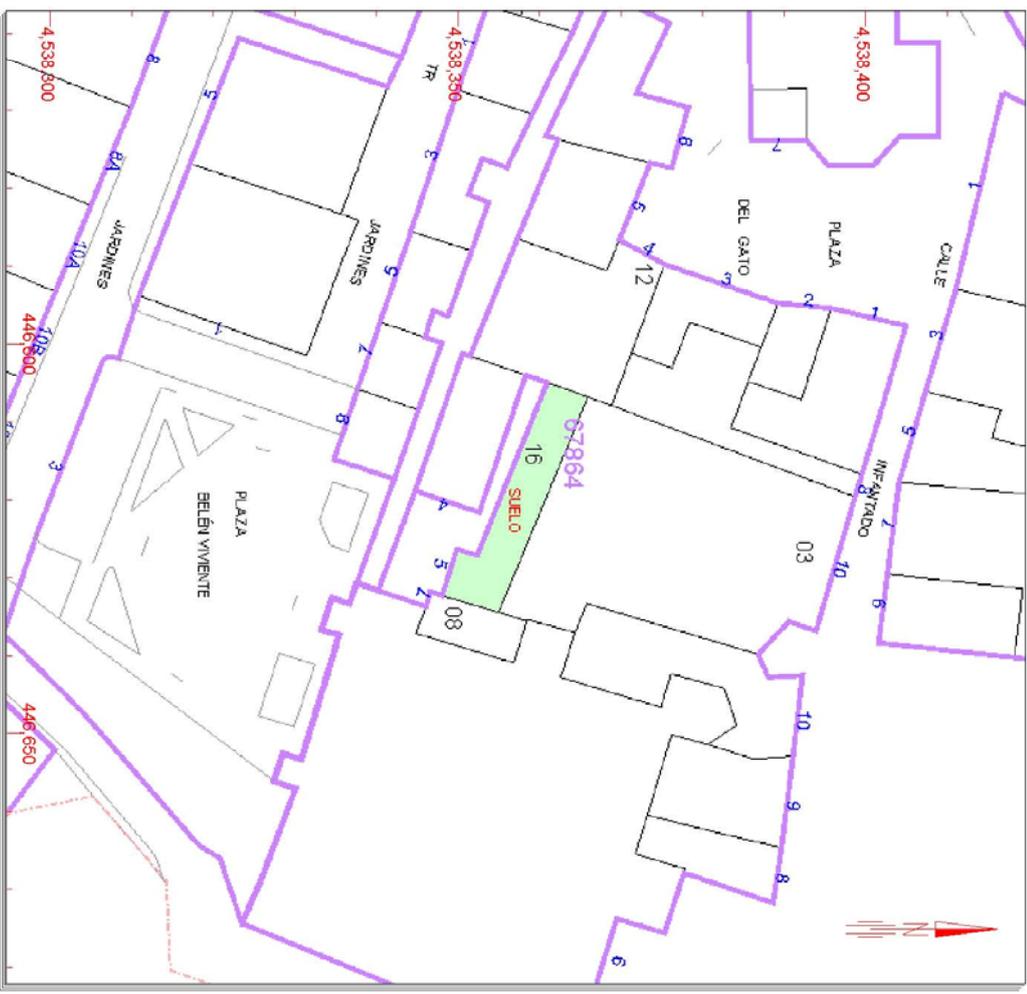
LOCALIZACIÓN	PZ HORNOS DE LOS 5	
	28730 BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCION
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	10,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
		--

PARCELA CATASTRAL

SITUACION	PZ HORNOS DE LOS 5	
	BUTRAGO DEL LOZOYA [MADRID]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
--	170	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 446 650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 24 de Enero de 2018