

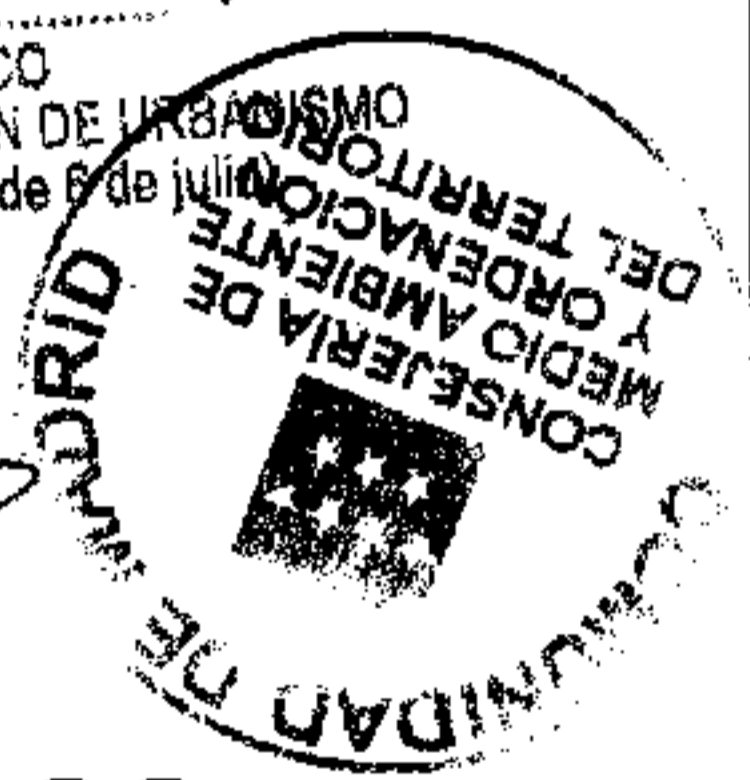
PLENO PROVISIONAL  
EL MOLAR  
EL SECRETARIO

CERTIFICADO: Aprobado por  
Pleno  
Cº. Gobierno  
Decreto Alcaldía 21-8-03  
El Secretario

CERTIFICADO: APROBADO  
PLENO INICIAL  
PLENO PROVISIONAL 02-06-05  
EL MOLAR  
EL SECRETARIO

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL  
19 ABRIL 2006  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO  
DE MADRID EN SESION DE FECHA  
Madrid, 16/5/06  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 8 de julio)

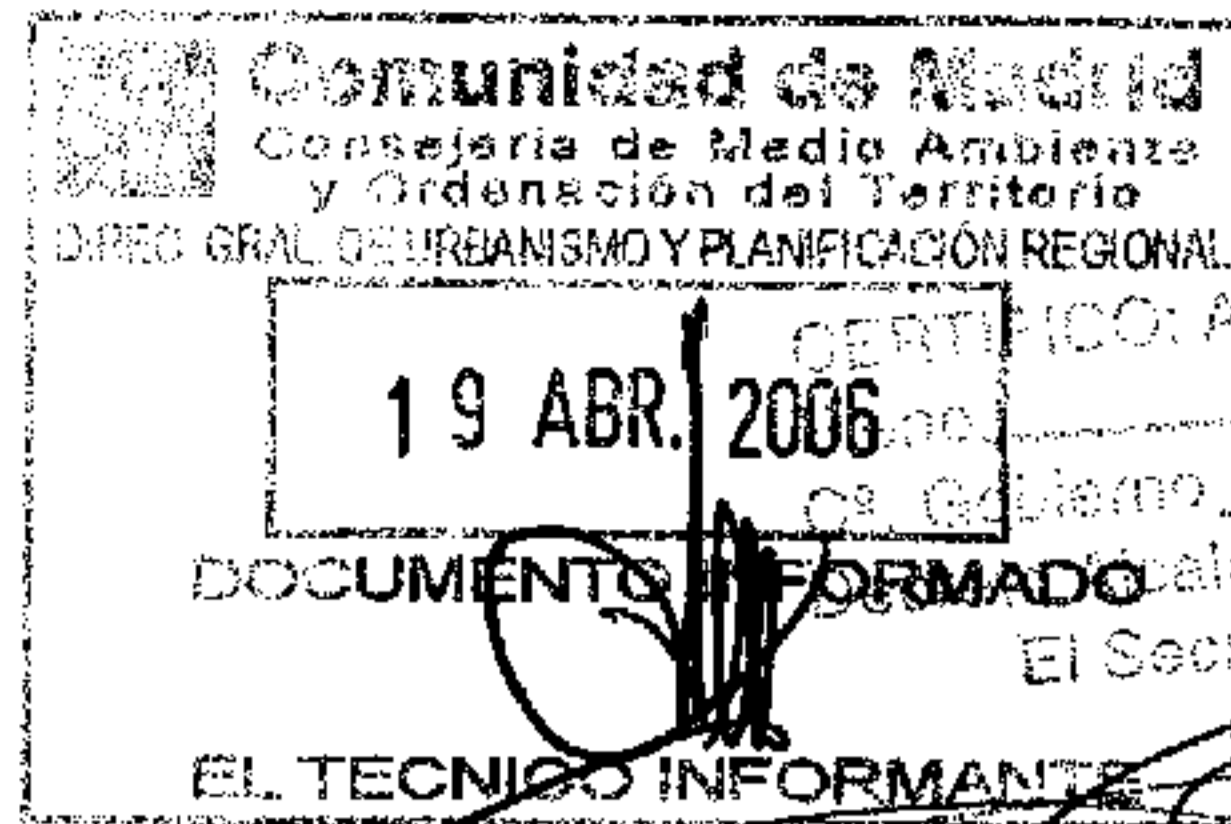


# MODIFICACION DE LA FICHA DEL ELEMENTO CATALOGADO Nº 005 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

c/ de la Fuente nº 12  
El Molar  
Madrid

REVISION Y ADAPTACION DE LAS NORMAS DE EL MOLAR

# 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA



## OBJETO :

Este documento se redacta para modificar la Ficha Urbanística del Elemento Catalogado nº 005 de Bienes Protegidos en Zona Urbana, de las Normas Urbanísticas de El Molar, en la Comunidad de Madrid, en su apartado de Protección de Elementos , de A1 (anterior) a A4 (propuesto) y en el texto de su Descripción.

## EMPLAZAMIENTO :

La edificación existente se encuentra situado en la c/ de la Fuente nº 12, del Casco Urbano de El Molar, en la Comunidad de Madrid.

La edificación ocupa la totalidad del solar donde está ubicada y tiene III plantas a la Plaza del Generalísimo y II plantas con aprovechamiento en el Bajo-Cubierta a la calle De la Fuente.

## Linderos del Solar Resultante :

- Al Nor-Este, en línea recta de 10,25 m. a la Calle De la Fuente
- Al Sur-Este, en línea recta de 8,43 m. a la Plaza del Generalísimo
- Al Sur-Oeste, en línea recta de 9,47 m. en medianería
- Al Nor-Oeste, en línea recta de 7,86 m. en medianería

Superficie total según medición

79,87 m<sup>2</sup>

## SITUACIÓN URBANÍSTICA:

El Término Municipal de El Molar, se encuentra ordenado mediante Normas Subsidiarias, con relación de Catálogo de Bienes Protegidos en Zona Urbana.

En las mismas la edificación que nos ocupa, está denomina con el nº 005 y catalogada con Grado de Protección A1, y aplicación de la Normativa correspondiente a la Norma Zonal 1.3. Casco Antiguo.

EL SECRETARIO

CERTIFICADO: APROBADO  
PLENO INICIAL: \_\_\_\_\_  
PLENO PROVISIONAL: 02-06-05  
EL MOLAR  
EL SECRETARIO

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID EN SESION DE FECHA 25/4/06  
Madrid, 16/5/06  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10/2005, de

BD



CERTIFICADO: Aprobado por  
Pleno: \_\_\_\_\_  
Cº. Gobierno \_\_\_\_\_  
Decreto Alcaldía 21-3-03  
El Secretario \_\_\_\_\_

### JUSTIFICACION :

Dada la Tipología de edificaciones existentes y las Alturas, consolidadas y/o permitidas en la zona que nos ocupa, según las Normas Urbanísticas vigentes, son de aplicación específica las III plantas de altura, lo que nos permitiría :

- La homogeneización de la imagen urbana con este edificio en esquina, con las dos fachadas en las III plantas permitidas, tanto a la Plaza del Generalísimo como a la Calle De la Fuente, abierta en todo ese tramo a la Plaza de la Iglesia.
- El cumplimiento de la Normativa, donde refleja claramente el nº de alturas, III plantas, a la edificación que nos ocupa.
- El cumplimiento del art. 5.5.9 de Condiciones de la Edificación, en su apartado de Condiciones de Edificabilidad, que dice "en parcelas en esquina con diferentes alturas para ambas calle, se permitirá mantener la mayor de ambas, con una vuelta de 10.00 m sobre la calle de altura menor"
- La consecución de la conciliación del aprovechamiento total previsto en la Ordenanza para esta edificación.

### CONSECUENCIA :

La situación de deterioro de la Edificación Catalogada, la desaparición de esa forma extraña de pico con la que da vuelta la fachada de III plantas existente sobre la de II plantas, la intención de facilitar su puesta en uso con el aprovechamiento de conciliación total según la Normativa vigente, y la regularización en alturas e integración de la edificación en el entorno de la Plaza y de la Iglesia, nos lleva a plantear la propuesta de modificación planteada y que permitiría lo anteriormente expuesto.

Así mismo el Ayuntamiento entiende que no se debe perjudicar a vecino alguno en su derecho de conciliación del aprovechamiento total previsto en la Normativa vigente, motivo de ratificación en la propuesta planteada.

Estos apartados se cumplimentarían modificando la Protección asignada a la edificación Actual de A1, por la Propuesta de A2, donde la normativa correspondiente permitiría la realización de las oportunas modificaciones, dentro de los criterios de homogeneización del entorno y las características del Casco urbano

CERTIFICADO: APROBADO  
PLENO INICIAL: \_\_\_\_\_  
PLENO PROVISIONAL \_\_\_\_\_  
EL MOLAR \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO \_\_\_\_\_

CERTIFICADO: APROBADO  
PLENO INICIAL: \_\_\_\_\_  
PLENO PROVISIONAL 02-06-2005  
EL MOLAR \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO \_\_\_\_\_

**BD**

Copia certificada y rebatida por  
 Pleno Municipal  
 CP. Gobierno  
 Decreto Alcaldía 28-3-03  
 El Secretario

## 2. MEMORIA DE MODIFICACIONES

La modificación planteada de la Ficha correspondiente al Elemento Catalogado n° 005 afecta al apartado Protección de Elementos y a la Descripción, según se expone a continuación:

.- Protección de Elementos  
 Anterior

PROTECCION DE ELEMENTOS		
Norma Zonal 1.3	I	
	E	
	A1	X
	A2	
	A3	
	A4	

CERTIFICO: APROBADO

PLENO INICIAL

PLENO PROVISIONAL 02-06-2005

EL MOLAR

EL SECRETARIO

Propuesta

PROTECCION DE ELEMENTOS		
Norma Zonal 1.3	I	
	E	
	A1	
	A2	
	A3	
	A4	X

PLENO PROVISIONAL 19 DIC 2005

EL MOLAR

EL SECRETARIO

.- Descripción  
 Anterior

El municipio de El Molar cuenta con bastantes ejemplos de viviendas encuadrables dentro de la tipología urbana, repartidas por todo el casco. En esta categoría podemos encuadrar también las viviendas que aún perduran en la plaza principal del pueblo, estas muestran características mas similares a las de la zona de la meseta. Se trata de construcciones de dos alturas, en las que, en sus orígenes la planta baja estaría ocupada por una tienda u otro servicio, y la planta alta, con corredor abierto en fachada, serviría de vivienda. Están contruidos con entramado de madera y pies derechos, zapara y viga, con alero también de madera y cubierta de teja árabe.

Propuesta

El municipio de El Molar cuenta con bastantes ejemplos de viviendas encuadrables dentro de la tipología urbana, repartidas por todo el casco. En esta categoría podemos encuadrar también las viviendas que aún perduran en la plaza principal del pueblo, estas muestran características mas similares a las de la zona de la meseta. Se trata de construcciones de dos y/o tres alturas, en las que, en sus orígenes la planta baja estaría ocupada por una tienda u otro servicio, la planta primera con corredor abierto en fachada serviría de vivienda y la planta segunda como desván almacén, algunas con corredor abierto como uso de secadero. Están contruidos con entramado de madera y pies derechos, zapara y viga, con alero también de madera y cubierta de teja árabe.

BD

CERTIFICADO Aprobado por  
Pleno \_\_\_\_\_  
G. Gobierno \_\_\_\_\_  
Decreto Alcaldía 21-3-03  
El Secretario \_\_\_\_\_



CERTIFICADO APROBADO  
PLENO INICIAL \_\_\_\_\_  
PLENO PROVISIONAL 02-06-2005  
EL MOLAR \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO \_\_\_\_\_



CERTIFICADO APROBADO  
PLENO INICIAL \_\_\_\_\_  
PLENO PROVISIONAL 11-02-2005  
EL MOLAR \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO \_\_\_\_\_



Ficha Urbanística Anterior :

**BΓ**

certificado provisional  
 Ayuntamiento de El Molar  
 C.º. Gobierno  
 Decreto Alcaldía  
 El Secretario

certificado aprobado por  
 Ayuntamiento de El Molar  
 C.º. Gobierno  
 Decreto Alcaldía  
 El Secretario

21-3-03

NORMAS URBANÍSTICAS

**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS EN ZONA URBANA**

AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

TÉRMINO MUNICIPAL			
El Molar	-	-	-

b) APROBACIÓN

DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO			
Vivienda urbana	0	0	5

c) EQUIPO REDACTOR PROINTEC, S.A.

CALLE/PLAZA/GARAJE	Nº PORTAL	Nº PARCELA CATASTRAL
C/ La Fuente	12	- - - - -

El municipio de El Molar cuenta con bastantes ejemplos de viviendas encuadrables dentro de la tipología urbana, repartidas por todo el casco.  
 En esta categoría podemos encuadrar también las viviendas que aún perduran en la plaza principal del pueblo, éstas muestran características más similares a las de las zonas de la meseta. Se trata de construcciones de dos alturas, en las que, en sus orígenes, la planta baja estaría ocupada por una tienda u otro servicio, y la planta alta, con corredor abierto en fachada, serviría de vivienda. Están construídas con entramado de madera y pies derechos, zapata y viga, con alero también de madera y cubierta de teja árabe.

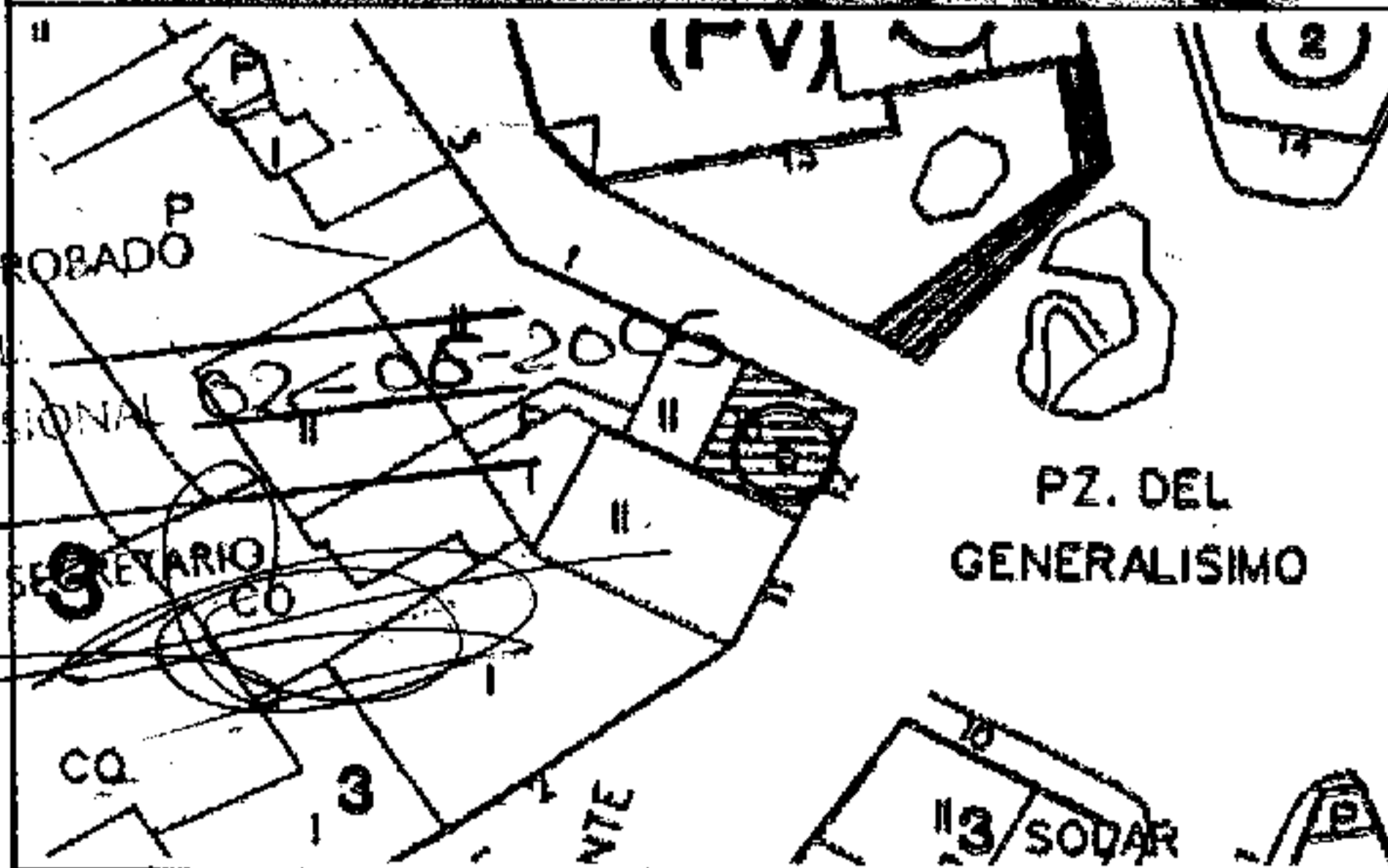
**ÉPOCA CULTURAL O HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIBLES**

ELEMENTO	PARCELA
XIX-XX	---



**PROTECCIÓN DE ELEMENTOS**

Norma Zonal 1.3	I	
	E	
	A1	X
	A2	
	A3	
A4		



**PROTECCIÓN DE PARCELAS**

	G	
	P1	
	P2	
	P3	
	P4	
	P5	
	P6	
	P7	
	P8	
	P9	
	P10	

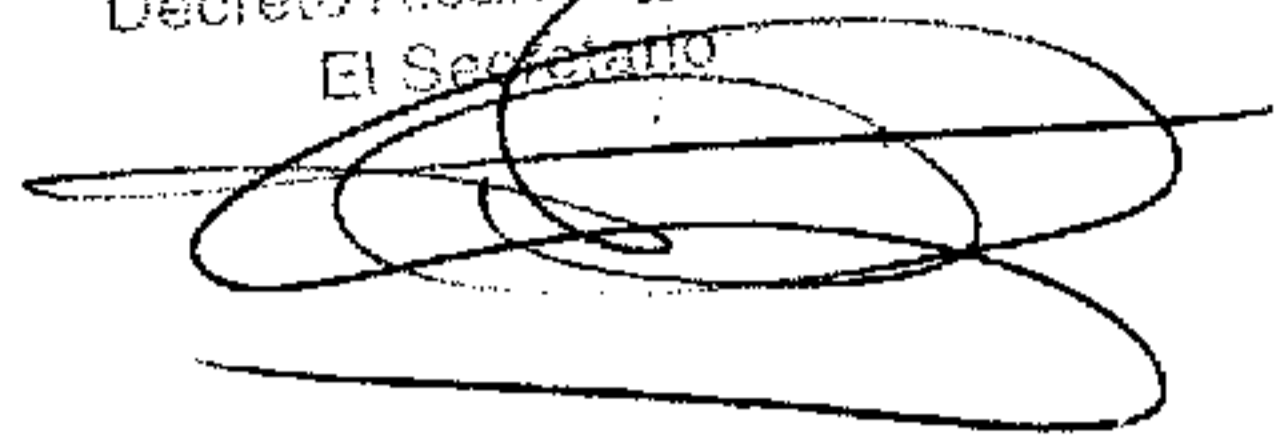
CERTIFICO: APROBADO  
 PLENO INICIAL  
 PLENO PROVISIONAL  
 EL MOLAR  
 EL SECRETARIO

**DECLARACIÓN INCOADO DECLARADO**

DECLARACIÓN	INCOADO		DECLARADO	
	Elem.	Parc.	Elem.	Parc.
Ley de patrimonio histórico español	---	---	---	---
Ley de espacios naturales	---	---	---	---

OBSERVACIONES  
 Se encuentra en el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora

CERTIFICO: Aprobado por  
Pleno \_\_\_\_\_  
Oº. Gobierno \_\_\_\_\_  
Decreto Alcaldía 21-3-03  
El Secretario



CERTIFICO: APROBADO  
PLENO INICIAL: \_\_\_\_\_  
PLENO PROVISIONAL 02-06-05  
EL MOLAR \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO



PLANO PROVISIONAL 19 DTC, ZU05  
EL MOLAR \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO



Ficha Urbanística Modificada :

**BD**

**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS EN ZONA URBANA**

TÉRMINO MUNICIPAL			
El Molar	-	-	-
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO			
Vivienda urbana	0	0	5
CALLE/PLAZA/GARAJE		Nº PORTAL	
C/ La Fuente		12	

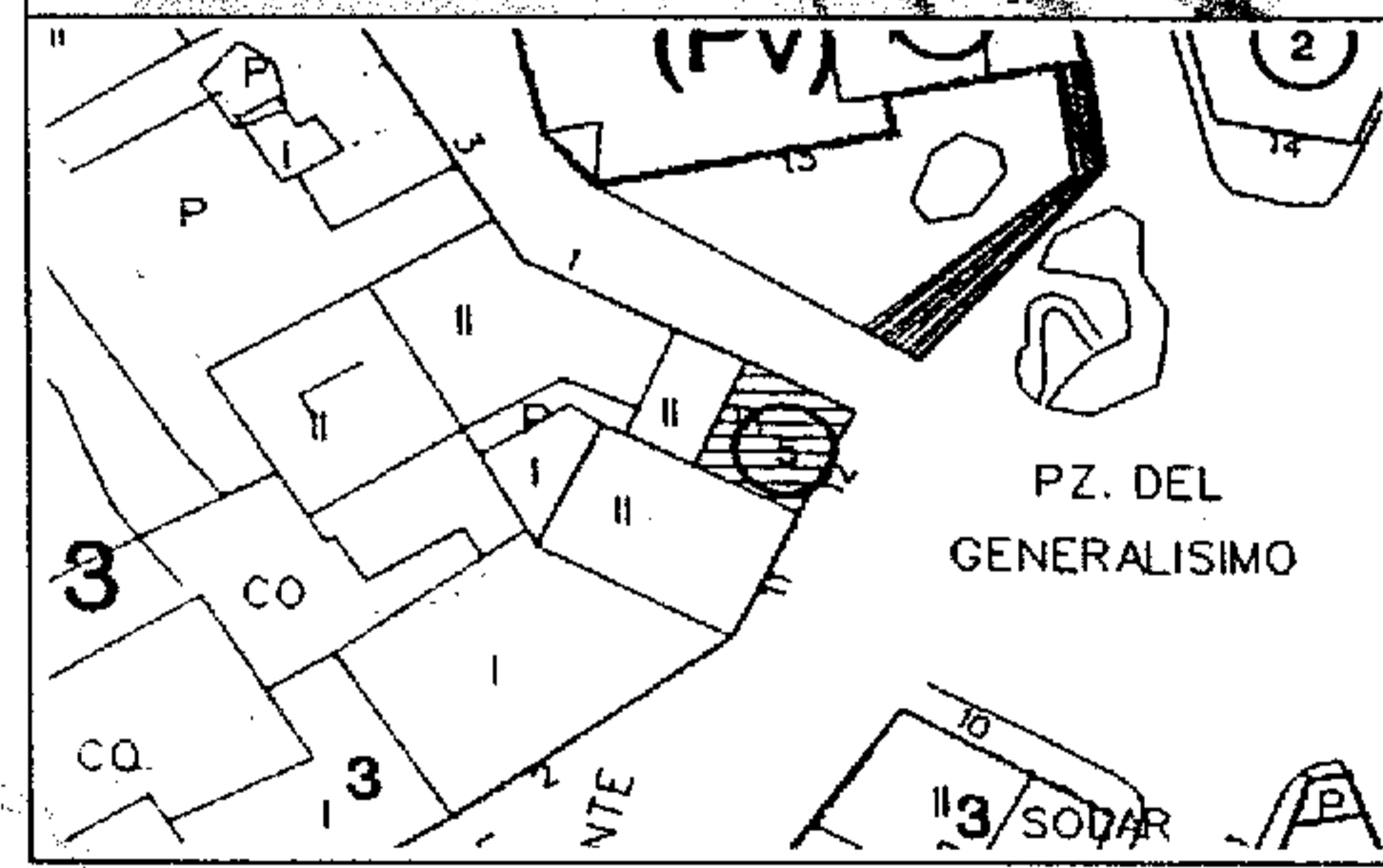
a) AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
b) APROBACIÓN
c) EQUIPO REDACTOR PROINTEC, S.A.
Nº PARCELA CATASTRAL
- - - - -

El municipio de El Molar cuenta con bastantes ejemplos de viviendas encuadrables dentro de la tipología urbana, repartidas por todo el casco. En esta categoría podemos encuadrar también las viviendas que aún perduran en la plaza principal del pueblo, éstas muestran características más similares a las de las zonas de la meseta. Se trata de construcciones de dos y/o tres alturas, en las que, en sus orígenes, la planta baja estaría ocupada por una tienda u otro servicio, la planta primera con corredor abierto en fachada serviría de vivienda y la planta segunda como desván-almacén, algunas con corredor abierto como uso de secadero. Están contruidos con entramado de madera y pies derechos, zapata y viga, con alero también de madera y cubierta de teja árabe.

ÉPOCA CULTURAL O HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIBLES	
ELEMENTO	PARCELA
XIX-XX	---



PROTECCIÓN DE ELEMENTOS		
Norma Zonal 1.3	I	
	E	
	A1	
	A2	
	A3	
	A4	X



PROTECCIÓN DE PARCELAS		
APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 25/11/06 Madrid, ..... EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO (Resol. 10.333/05, de 6 de Mayo)	G	
	P1	
	P2	
	P3	
	P4	
	P5	
	P6	
	P7	
	P8	
	P9	
	P10	

DECLARACIÓN	INCOADO		DECLARADO	
	Elem.	Parc.	Elem.	Parc.
Ley de patrimonio histórico español	---	---	---	---
Ley de espacios naturales	---	---	---	---

19 ABR 2006  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

Comunicación de Interés  
 Ayuntamiento de El Molar  
 Calle de la Fuente, 12  
 28910 El Molar (Madrid)

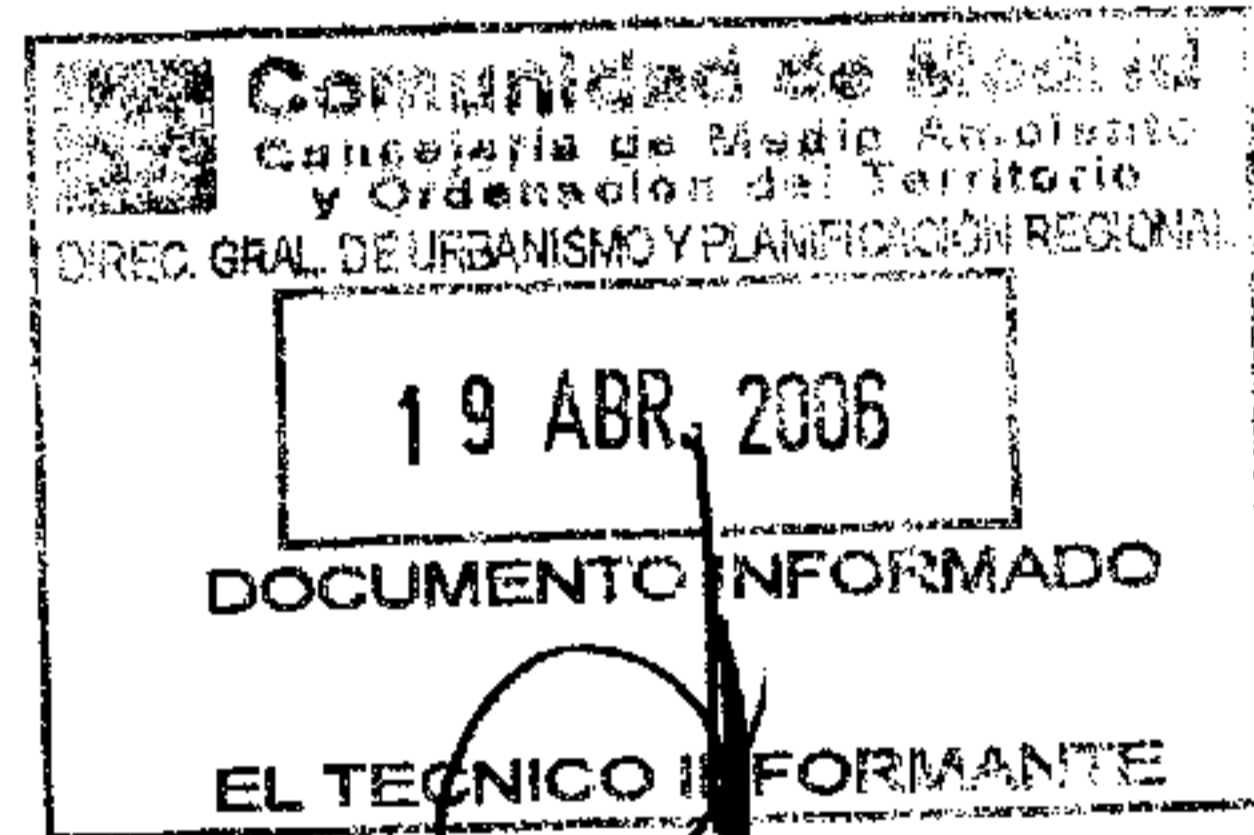


OBSERVACIONES

Se encuentra en el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora.

Además se deben cumplimentar las siguientes prescripciones que orienten su Proyecto de Rehabilitación :

- 1.- Exigencia de un Proyecto de Rehabilitación con ampliación de altura y no de Sustitución.
- 2.- La Reestructuración que implique una intervención asimilable a la Redistribución Total, ha de considerar :
  - 2.1.- Mantener las alturas interiores (forjados) de las Plantas Baja y Primera
  - 2.2.- Mantener la Balconada de la Planta Primera. Reconstrucción del Corredor abierto en el remate de la Cubierta con sus elementos de madera.
  - 2.3.- Mantenimiento de los muros de fachadas, con el tamaño de los huecos y rejas existentes, y posible creación de nuevos huecos consonantes conservando los ejes de la composición.
  - 2.4.- Resolver la fachada de la Planta Segunda (tercer nivel) con revoco desde la piedra actual, manteniendo la línea de la imposta.
  - 2.5.- La cubierta se resolverá de tal modo que no produzca impactos negativos sobre el entorno, Plaza y colindantes.
- 3.- Exigencia de Informe favorable preceptivo de los Organismos competentes de la Comunidad de Madrid.



APROBADO POR LA COMISION DE BIEN DE INTERES CULTURAL DE MADRID EN SESION DE FECHA 25/4/06  
 Madrid, 16/5/06  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
 EL JEFE DE AREA DE LA COMISION DE BIEN DE INTERES CULTURAL DE MADRID  
 (P.D.F. Resolución 1033/05, de 6 de junio)



Proyecto aprobado por  
 Promotor: 19-12-05  
 [Signature]

### 3. CONCLUSIÓN

CERTIFICADO: Aprobado por  
Pleno \_\_\_\_\_  
Cº. Gobierno \_\_\_\_\_  
Decreto Alcaldía 21-3-03  
El Secretario \_\_\_\_\_

El presente Documento Justifica y Desarrolla la Modificación de la Ficha nº 005, c/ de la Fuente nº 12, correspondiente al Catálogo de Bienes Protegidos en Zona Urbana de las Normas Urbanísticas de El Molar, en la Comunidad de Madrid.

Este documento se redacta como propuesta para su tramitación en los Organismos correspondientes la Comunidad de Madrid.

En Madrid, 12 de Noviembre del 2.002

CERTIFICADO: APROBADO  
PLENO INICIAL: \_\_\_\_\_  
PLENO PROVISIONAL 02-06-2005  
EL MOLAR \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO \_\_\_\_\_

19 DIC 2005

BD