

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL
COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN
PATONES DE ABAJO

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

JUNIO 2026



Ayuntamiento de Patones



AD ARQUITECTURA URBANA

AUTORIDADES

Ilmo. Sr. D. Luis Arriazu García, Alcalde-Presidente y Concejal Delegado de Urbanismo de Patones

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

D^º. Marta Rubio Martín, Arquitecta del Ayuntamiento de Patones

D^º. Carmen Martínez, Abogada del Ayuntamiento de Patones

D^º. Concha Martínez, Arquitecta Técnica del Ayuntamiento de Patones

D^º. Icíar Espiña Melones, Ayuntamiento de Patones

D. Juan Miguel Tirado Ramírez, Agente de Empleo y Desarrollo Local del Ayuntamiento de Patones

EQUIPO REDACTOR

D^º. Alexandra Delgado Jiménez, Arquitecta y Doctora en Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Directora de los trabajos

Colaboradores:

D. Juan de Dios Wilhelmi Vera, Arquitecto

D^º. Freideriki Christina Koura Manoli, Estudiante de Arquitectura

ÍNDICE

VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	5
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	6
1.1 OBJETO, OBJETIVO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	6
1.1.1 Objetivo de la modificación puntual.....	6
1.1.2 Objeto de la modificación puntual.....	6
1.1.3 Red de equipamientos e infraestructura	9
1.1.4 Necesidades en materia de equipamientos y servicios	11
1.1.5 Entidad promotora y legitimación	13
1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	14
1.3 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL ÁMBITO	15
1.4 LEGISLACIÓN APLICABLE.....	21
1.4.1 Legislación en materia de evaluación ambiental	22
1.4.2 Otras legislaciones sectoriales	22
1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	23
1.5.1 Justificación de la conveniencia de la tramitación de la modificación puntual	23
1.5.2 Justificación del interés social y general para la tramitación de la modificación puntual	26
1.5.3 Conveniencia y necesidad de la modificación puntual	26
1.5.4 Conveniencia y oportunidad en relación con el planeamiento municipal vigente	27
1.6 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	28
1.7 SERVICIOS URBANOS.....	29
1.8 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO Y TOPOGRAFÍA	29
1.9 AFECIONES DE RIESGO EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	35
1.10 PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	38
1.11 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	38
ÍNDICE DE ACRÓNIMOS.....	42
ANEXOS.....	i
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.....	i
ANEXO II. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	iii
ANEXO III. ACREDITACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO REDACTOR DEL PLANEAMIENTO.....	iv

ANEXO IV. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS	v
ANEXO V. COORDENADAS UTM DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	vi
ANEXO VI. DATOS DE ESCOLARIZACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y UNIVERSIDADES.....	vii
VOLUMEN II. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	viii
PLANOS DE INFORMACIÓN.....	ix

VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 OBJETO, OBJETIVO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1.1 Objetivo de la modificación puntual

La Modificación Puntual (en adelante, MP) del planeamiento urbanístico vigente tiene por objetivo:

- la ampliación del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama mediante la incorporación de parcelas colindantes clasificadas como suelo no urbanizable destinándolas a la implantación de edificación de uso educativo y urbanización de un espacio destinado a patio escolar con pistas deportivas que puedan ser de uso también para el municipio, además de la extensión del viario para su acceso.
- la adecuación de la calificación urbanística del colegio como uso dotacional, actualmente incluida en una norma zonal de uso residencial. De esta manera, la ordenación urbanística vigente se corresponde con la realidad física y funcional del centro educativo existente, garantizando la correspondencia entre el uso dotacional efectivamente implantado y la calificación urbanística del suelo.

Con ello se pretende facilitar la ampliación del centro educativo y una correcta interpretación del régimen urbanístico aplicable y se dispone de un marco adecuado para la planificación de las necesidades espaciales del centro, en un contexto de aumento del número de alumnos adscritos al mismo.

1.1.2 Objeto de la modificación puntual

El objeto de la MP es dar respuesta al aumento del número de alumnos adscritos al centro educativo existente, como se indica en los datos de escolarización de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades (Anexo VI), que genera la necesidad de adecuar la dotación de espacios a las nuevas exigencias funcionales y docentes.

A tal efecto, la MP plantea la ampliación del ámbito del centro mediante la incorporación de nuevo suelo con destino de uso escolar, así como la adecuación de la calificación urbanística del suelo, actualmente incluida en una norma zonal residencial, a su condición de equipamiento educativo.

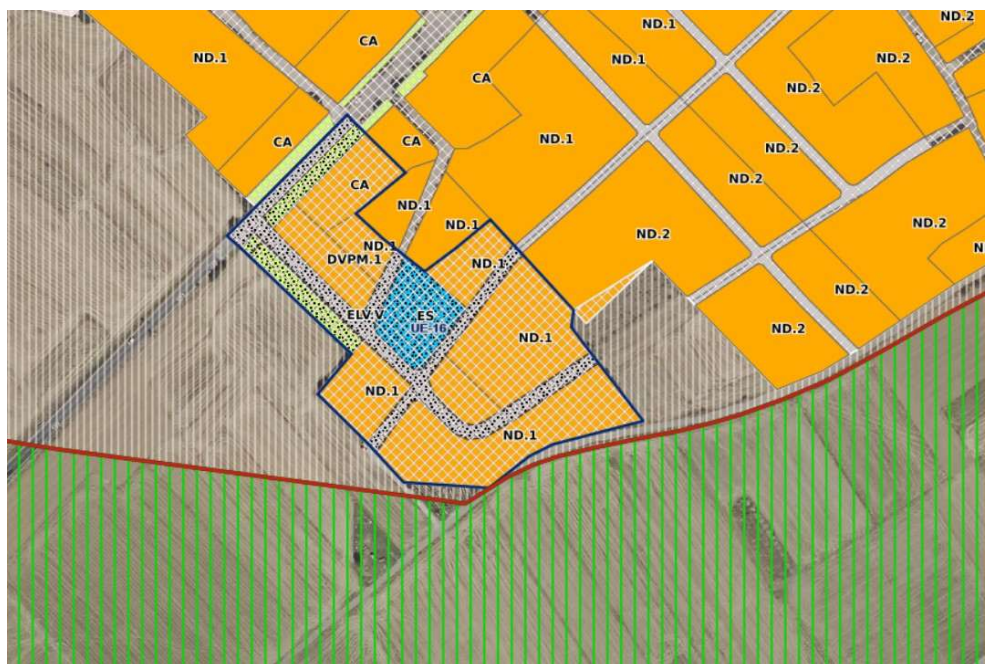


Figura 1. Visor del Sistema de información Territorial de la CM.

El Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama se encuentra en suelo urbano consolidado que proviene del planeamiento de desarrollo de la unidad de ejecución UE-16 y está calificado como uso residencial bajo la ordenanza ND-1 (Nuevos desarrollos grado 1).



Figura 2. Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama desde la calle Canal de Isabel II en Patones.

Patones es un municipio perteneciente a la Comunidad de Madrid. Este se sitúa al nordeste de la provincia de Madrid, a 60 kilómetros de la capital en la comarca de la Sierra Norte. Tiene una superficie de 34 km² y una altitud media de 832 metros. Cuenta con 618 habitantes (2025) que se dividen en dos núcleos de población: Patones de Abajo y Patones de Arriba. El pueblo consta con un importante legado arquitectónico, medioambiental y cultural, y es considerado un punto de interés turístico atractivo con una afluencia anual de 200.000 visitantes.

Estos dos núcleos de población se conectan a través de una vía única que parte de Patones de Abajo y termina en Patones de Arriba, M-912. En el caso de Patones de Abajo, éste cuenta con una conexión directa con Madrid a través de la carretera M-102.

Las actuaciones de mejora que se plantean no pueden desarrollarse con el planeamiento vigente actual, las Normas Subsidiarias de Patones de 1992, porque la ordenación:

- plantea incorporar al equipamiento educativo preexistente suelo que se encuentra clasificado como no urbanizable para realizar una ampliación del colegio y el patio escolar con pistas deportivas.
- No contempla el uso dotacional *ex profeso* para la parcela el Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama, ya que se encuentra implantado bajo una norma zonal de uso residencial, donde el uso dotacional es compatible.



Figura 3. Plano de clasificación en la ordenación vigente y ámbito de la modificación puntual

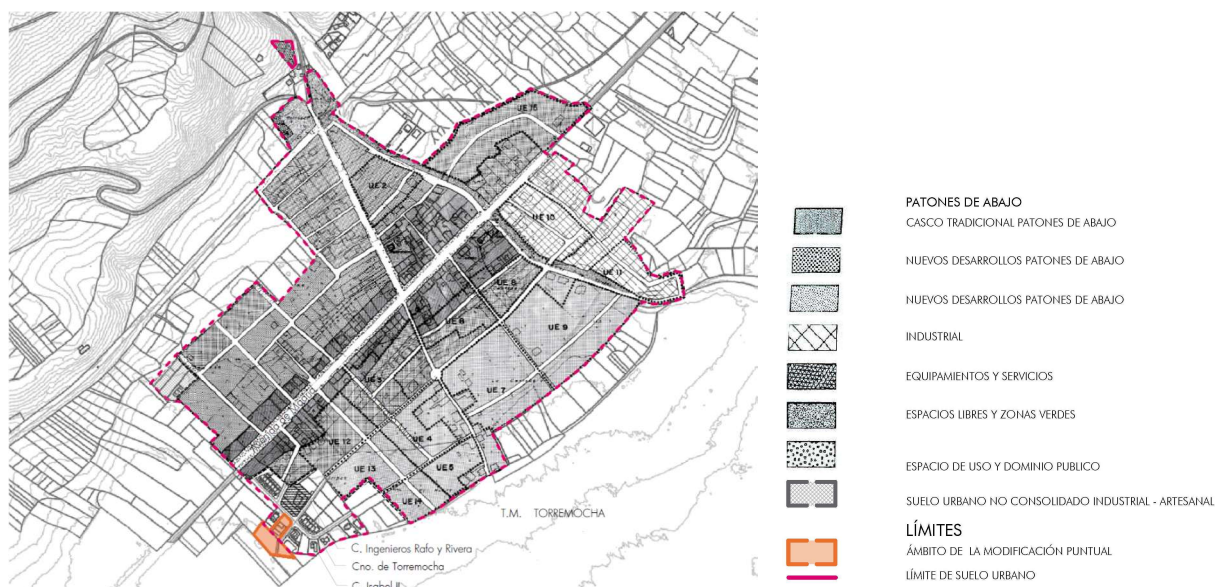


Figura 4. Clasificación del suelo (detalle), plano P-02, del planeamiento vigente y ámbito de la modificación puntual

1.1.3 Red de equipamientos e infraestructura

La red de equipamientos de Patones de Abajo se encuentra en torno a ejes principales o en el borde urbano, como es el caso del Colegio Rural Agrupado (CRA). En las siguientes figuras se muestra el ámbito de la modificación puntual en relación con el esquema funcional de Patones de Abajo, la situación del CRA El Jarama y la necesidad de ampliar las instalaciones del colegio y, por último, el conflicto que supone si la ampliación de las instalaciones se realiza sobre la parcela actual, ya que deja desprovistos a los alumnos de espacio de patio destinados al recreo, una necesidad básica para la infancia.

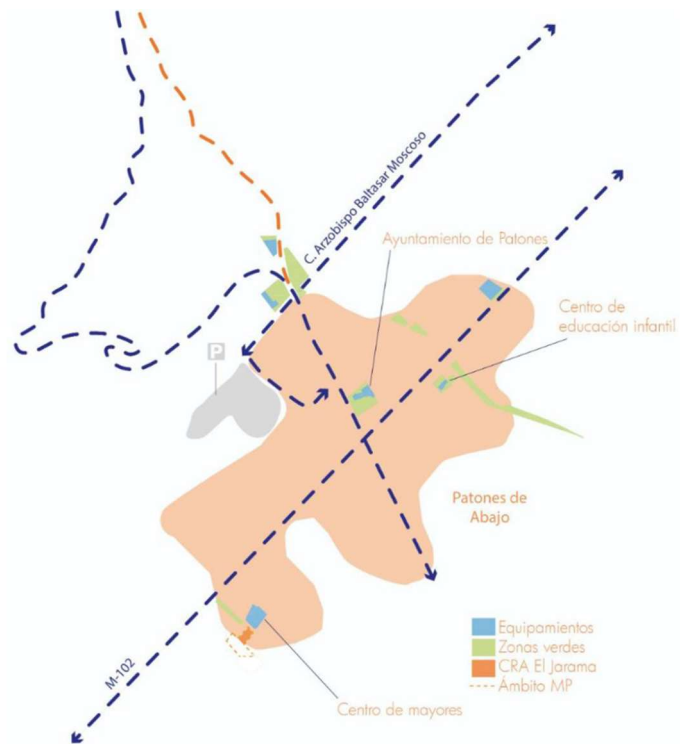


Figura 5. Ámbito de la modificación puntual en relación con el esquema funcional de Patones de Abajo

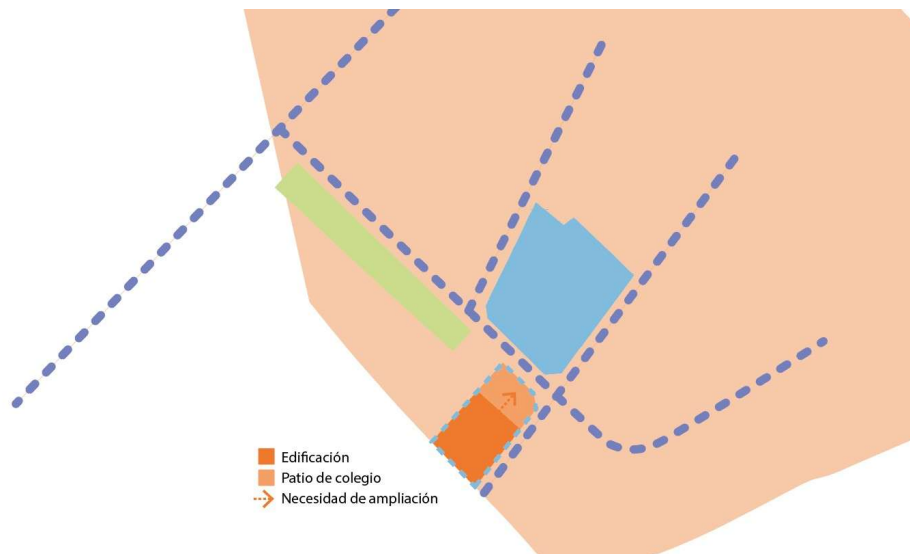


Figura 6. Situación actual del CRA El Jarama: Necesidad de ampliación de las instalaciones del colegio

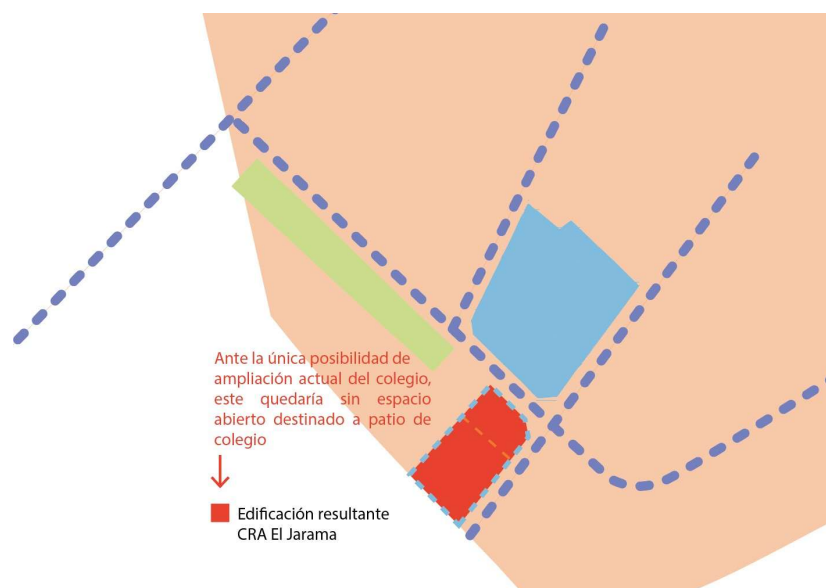


Figura 7. Conflicto: La ampliación de las instalaciones, dejaría al colegio desprovisto de espacios abiertos destinados a patio

1.1.4 Necesidades en materia de equipamientos y servicios

Los datos cuantitativos poblacionales demuestran la necesidad de la ampliación de equipamientos y servicios para satisfacer las necesidades intergeneracionales del municipio de Patones. En este sentido, de acuerdo con los gráficos de población tanto de niños (0-14 años) como de adultos mayores (+65 años) se determina que estos sectores demográficos han incrementado en los últimos veinte años, en especial los niños entre 5 y 9 años y la población mayor de 65 años. Esto se refuerza con los datos de escolarización de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades (Anexo VI), que muestran un aumento de 9 niños desde el curso 2023-24 lo que incluye la previsión 2026-27.

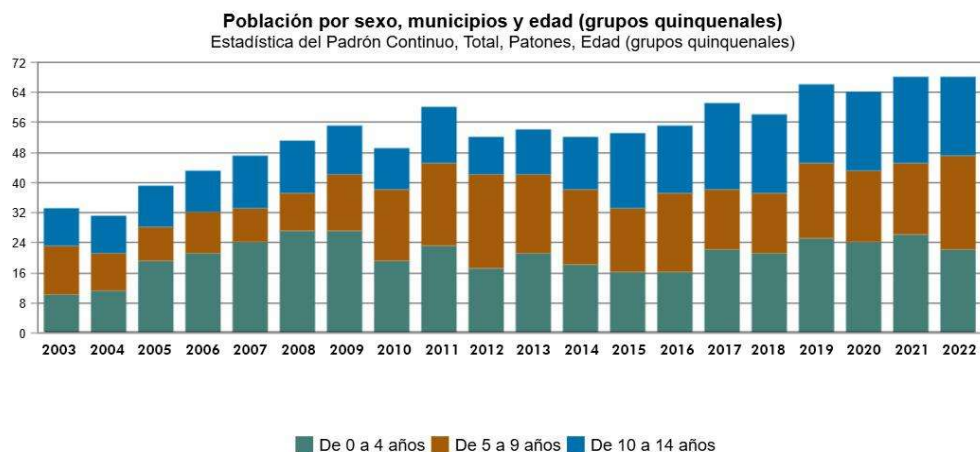


Figura 8. Comparación poblacional (por quinquenios) de niños (0-14) años entre 2003 y 2022. (Último dato disponible)

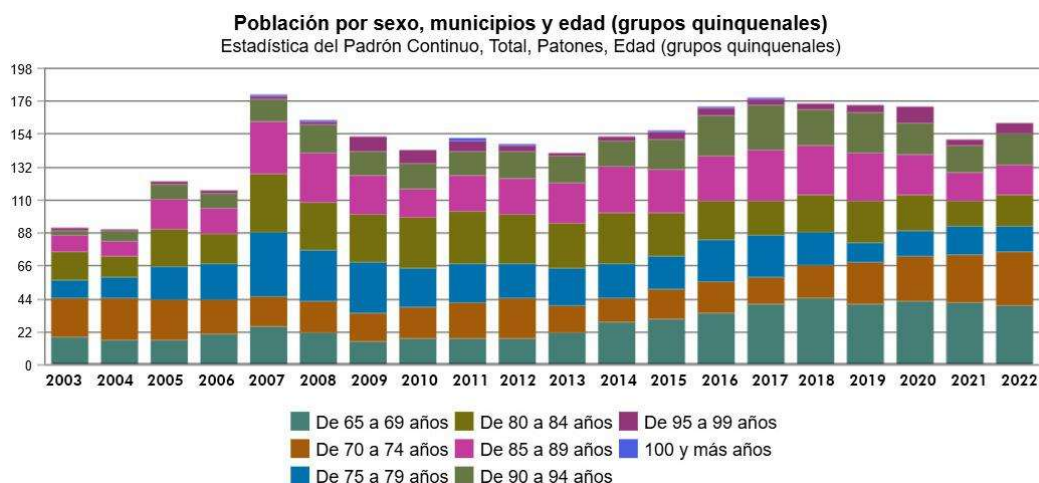


Figura 9. Comparación poblacional (por quinquenios) de adultos mayores (+65 años) entre 2003 y 2022 (Último dato disponible) de Patones. Fuente: INE.

Estas figuras hacen patente el aumento de la población infantil y mayores de 65 años hasta el año 2022, siendo este el último dato que puede obtenerse del INE con diferenciación de edad. No obstante, como se muestra en la siguiente gráfica, la población total del municipio ha crecido entre 2021 y 2025. Con base en esta dinámica podemos extrapolar el aumento poblacional general a los grupos infantiles y mayores de 65. Esto describe el fenómeno que motiva la redacción de la MP.

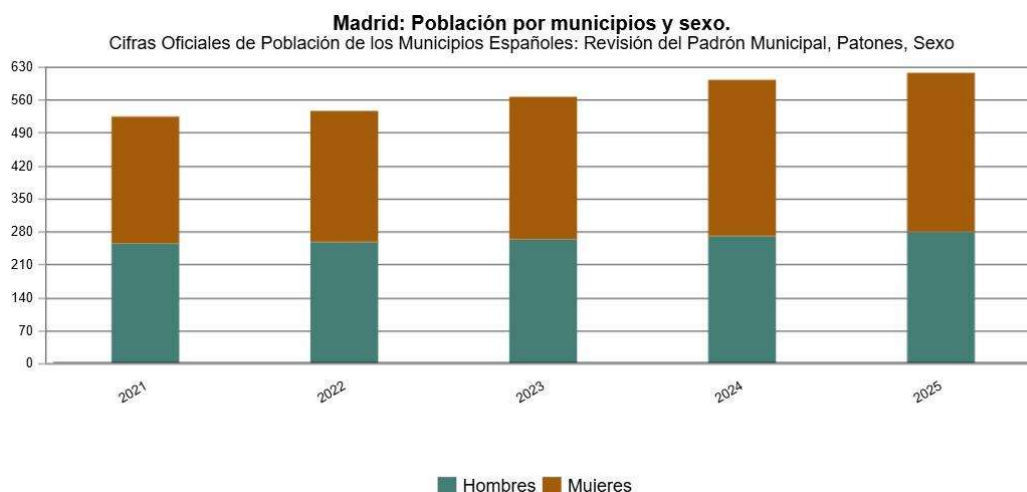


Figura 10. Incremento poblacional entre 2021 y 2025 (Último dato disponible) del municipio de Patones.
Fuente: INE.

Los grupos analizados (entre los que se encuentran los niños) pueden considerarse específicos ya que requieren de mayores cuidados y tienen un mayor grado de dependencia que la población adulta. A esto se le suma que si existen dificultades en el acceso o prestación de los servicios urbanos, se puede limitar su derecho a la ciudad. En este contexto, con la población de edades entre 0-14 años en crecimiento, se hace necesaria la ampliación de equipamientos y servicios urbanos para gestionar las necesidades de esta cohorte de población.

Los datos demográficos demuestran la necesidad de ampliar servicios, no solo para dar mayor independencia a este grupo social, sino también para reducir la carga de cuidados a las personas responsables, es decir, en conjunto, a toda la población. Su ampliación soluciona no solo un problema puntual del aumento del número de niños sino que da una respuesta intergeneracional, ya que el patio de colegio con pistas deportivas de la ampliación será también de uso abierto para los vecinos del municipio.

1.1.5 Entidad promotora y legitimación

La entidad promotora es el Ayuntamiento de Patones que necesita el desarrollo de la MP de las normas subsidiarias del municipio para la ampliación del colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Patones en su apartado 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual, disponen lo siguiente:

Procederá la revisión de las presentes normas subsidiarias de planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

El mismo documento establece, en su apartado 1.5.5. Modificaciones puntuales, se indica que:

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Por ello, en virtud de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, se justifica el uso de la MP como instrumento de planeamiento y no de una revisión porque la alteración planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal.

1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La afección de la MP en relación con la titularidad del suelo es de distinta naturaleza. Cabe destacar que las propiedades afectadas por los proyectos a realizar para su consecución serán en su totalidad de titularidad pública por lo que no se contemplan expropiaciones en su actual configuración. La totalidad de fincas que forman parte de esta modificación puntual se describen gráficamente en la información catastral ubicadas en Anexo II.

Las propiedades afectadas por los distintos elementos de la infraestructura que componen esta modificación puntual en el municipio de Patones son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL		SUPERFICIE EN MODIFICA CIÓN PUNTUAL (m2)	SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA (m2)	SUPERFICIE AFECTADA RESPECTO TOTAL%	AL
MODIFICACIÓN PUNTUAL					
Finca	1:				
9026104VL5292N0001TP		808	808	100%	
Finca	2:				
28107A007007080000LZ		1.651	2.642	62%	
Finca	3:				
28107A007090030000LH		81	81	100%	
TOTAL		2.540			

Tabla 1. Parcelas afectadas por la modificación puntual

La relación de propietarios afectados queda reflejada en el Anexo IV, aunque las tres parcelas son de titularidad del Ayuntamiento de Patones.

Las coordenadas UTM del ámbito de la modificación puntual se referencian en el Anexo V.

1.3 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL ÁMBITO

El ámbito de la modificación puntual, como se detalla en el apartado correspondiente (1.6 de la Memoria de Información) tiene suelos de diferente clasificación y calificación o regulación específica, según se determina en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1992 de Patones (en adelante, NNSS), tal y como figura en la tabla siguiente:

Clasificación	Fincas	Determinaciones en NNUU	Artículos
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	2, 3	Título II. Regulación del SNU	Art. 6.1
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1	Título III. Regulación del SU	Art. 7.1.1, 7.1.2, 8.2, 8.3, 11.4, 11.6

Tabla 2. Clases de suelo afectadas de los ámbitos de la modificación puntual y determinaciones y artículos específicos en NNUU de las NNSS

En la Figura 1 se muestra la ordenación de desarrollo a la cual corresponde la parte de suelo urbano dentro del ámbito de la MP. Este suelo se califica bajo la norma zonal ND-1 (Nuevos desarrollos de grado 1) de uso residencial.

Así mismo en la Figura 2, se muestra la clasificación del entorno de Patones de Abajo, incluyendo el ámbito de la MP, que comprende el suelo urbano correspondiente al CRA El Jarama y suelo no urbanizable de titularidad municipal.

A continuación se muestran los artículos específicos y sus determinaciones de las citadas categorías:

“ART. 6.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y las áreas de matorral ralo, eriales. etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

Son usos prohibidos todos los demás, y en particular:

- . Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.*
- . Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona. O a los usos permitidos.*

B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 5.9 para el Suelo No Urbanizable.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas-establos, gallineros, etc., deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, se enclavarán en las cotas más bajas”.

“7.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el plano de Calificación del Suelo.

7.1.2. Areas en Suelo Urbano.

1. Areas consolidadas: De ejecución directa

Incluyen aquellos terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:
No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.

No haya aumento de edificabilidad.

No haya merma de suelo destinado a viario, espacios libres o dotaciones.

No hay aumento en el número máximo de plantas asignado a cada edificación.

No se introduzcan usos expresamente prohibidos.”

“ART. 8.2. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

USOS GENÉRICOS USOS PORMENORIZADOS

1. Residencial

1.1. Vivienda unifamiliar.

2. Hotelero

2.1. Hotelero en edificio exclusivo

2.2. Alojamientos turísticos.

3. Terciario-oficinas y comercio

3.1. En parte de la edificación

3.2. En edificio exclusivo.

4. Dotaciones y Servicios públicos.

4.1. Dotaciones:

4.1.1. Centros de enseñanza o investigación.

4.1.2. Centros sanitarios y asistenciales.

4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.

4.1.4. Administradores de centros.

4.2. Servicios públicos:

4.2.1. Infraestructuras.

5. Industrias y almacenes

5.1. Talleres de pequeña industria.

5.2. Pequeñas industrias y almacenes

5.3. Industrias y almacenes

6. Espacios libres y viario.

6.1. Viario:

6.1.1. Estructurante.

6.1.2. De coexistencia

6.1.3. Callejones secundarios

6.1.4. Aparcamientos públicos.

6.2. Espacios libres:

6.2.1. Parques y jardines.

6.2.2. Plazas.

6.2.3. Otros espacios libres.

6.2.4. Espacios libres anejos a las edificación”

“ART. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS.

8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

2. *Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.*

8.3.2. Uso residencial.

1. *Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente o temporal.*

A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.

2. Condiciones generales del uso residencial.

Vivienda

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m². En la categoría plurifamiliar, cada vivienda tendrá acceso desde la calle o espacio libre exterior y contará con piezas habitables en el nivel de acceso.

Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, y que a su vez sea practicable.

La dimensión mínima de dicha aberturas será de 0,50 m².

Condiciones de servicios e instalaciones.

A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0.15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes. a través de su conexión con la red municipal existente.

D. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados

convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0.8 m. por encima del paño de cubierta.

En su caso, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

Existe una discordancia entre la calificación actual del suelo correspondiente al CRA El Jarama (Uso residencial, ordenanza ND-1) y la realidad física. En esta parcela del actual colegio se desarrolla un uso educativo (Equipamientos), que solo se admite como complementario en la citada ordenanza de aplicación.

“11.4. ORDENANZA DE NUEVOS DESARROLLOS

1.4.1 Definición

Comprende las zonas de edificación aislada periféricas del núcleo urbano, constituidas mayoritariamente por suelos vacantes, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipologías aisladas.

11.4.2 Ámbito de aplicación

1.- Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación P.4.

2.- Se distinguen dos grados en función del tamaño de la parcela:

ND1.- Coincidente con las áreas donde se establece menor tamaño de parcela

ND2.- Coincidente con las áreas donde se establece un mayor tamaño de parcela.

11.4.3 Tipos de actuación

Se permiten todos los tipos de actuación, siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Los tipos de actuación de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticas y constructivas establecidas en estas Normas. En ningún caso las obras de ampliación propondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

11.4.4 Condiciones de uso

Uso principal:

- Vivienda residencial unifamiliar

Uso compatible:

Aparcamiento en planta baja o semisótano o en espacio libre de parcela y al servicio de la misma.

Uso hotelero

Uso terciario.- Permitido en sus categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 500 m² de superficie dedicada a este uso en edificio exclusivo a 300 m² en cualquier planta.

Uso dotacional.- Permitido en todas sus categorías

Uso industrial.- Permitido en categorías 1ª y 2ª con un límite máximo de 300 m² en planta baja o edificio exclusivo y de 150m² en cualquier planta en categoría 1ª.

Uso de espacios libres y zonas verdes.- Permitido

Usos prohibidos:

- Resto de usos y grados.

Se prohíbe expresamente el uso de aparcamiento en edificio exclusivo."

Si bien la ordenanza ND-1 permite el uso dotacional, la calificación del centro educativo bajo esta ordenanza provoca una falta de especificidad.

"ART. 11.6 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

11.6.1 Definición

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad, reflejados en el plano P.3 y P.4

11.6.2 Remisión a la zona de ordenanza correspondiente

Con carácter general los equipamientos tendrán una ordenanza de edificaciones adscrita a cualquiera de las zonas de ordenanza residencial, a excepción de las siguientes determinaciones.

Caso de que el tipo de equipamiento requiera unas condiciones de posición o altura de la edificación distinto de la zona de ordenanza en que se ubique, el proyecto deberá contar con informe favorable del organismo competente de la CAM, en materia de protección del patrimonio.

11.6.3 Condiciones de parcela

La correspondiente a cada zona de ordenanza residencial. En la zona de Casco (Patones de Abajo) y de Nuevos Desarrollos las condiciones de parcela, frente y fondo mínimos no se consideran.

11.6.4 Condiciones de posición de la edificación

Las condiciones de posición de la edificación serán las establecidas para la zona residencial en que se ubiquen, excepto en las zonas de Casco (Patones de Abajo) dónde estas condiciones no se consideran.

11.6.5 Condiciones de volumen

Las condiciones de ocupación, edificabilidad, alturas y patios serán las necesarias para instalar la dotación, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas de ésta y de las edificaciones colindantes, y no se provoque un impacto volumétrico negativo sobre el medio.

El resto de las condiciones de volumen serán las correspondientes a la zona residencial en que se sitúen.

11.6.6 Condiciones de uso

Uso principal

-Dotacional

Usos complementarios

- Uso residencial unifamiliar con un máximo de una vivienda por parcela, destinadas a guardia y custodia de las instalaciones.

- Uso público-terciario: en la categoría 2ª

- Uso aparcamiento al servicio del uso principal

Usos prohibidos

- Resto de usos

Queda expresamente prohibido el cambio de uso a residencial

11.6.7 Condiciones estéticas y constructivas

Las condiciones estéticas y constructivas se atenderán a lo establecido para la zona residencial en que se sitúe."

1.4 LEGISLACIÓN APLICABLE

Resultan de aplicación, principalmente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid¹, y en lo no regulado por lo anterior, el Reglamento de Planeamiento de 1978:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana [parcialmente derogado¹].
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa².

Igualmente es de aplicación el planeamiento vigente como normativa municipal.

1.4.1 Legislación en materia de evaluación ambiental

La legislación principal sectorial en materia de evaluación ambiental es la siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en los términos que resultan de la Disposición transitoria 1ª de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

1.4.2 Otras legislaciones sectoriales

Serán de aplicación cuantas prescripciones figuren en las Normas, Instrucciones o Reglamentos Oficiales que guarden relación con las obras objeto de esta modificación puntual de las normas subsidiarias de Patones para la ampliación del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama, o con los trabajos necesarios para realizarlas.

Se destaca por su importancia la Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.

¹ https://gestion.comunidad.madrid/rlma_web/html/web/FichaNormativa.icm?ID=1155

² En caso de futuras modificaciones de los proyectos que desarrollan esta modificación puntual que hagan necesaria su aplicación.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.5.1 Justificación de la conveniencia de la tramitación de la modificación puntual

El artículo 57 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a la revisión y modificación del planeamiento urbanístico, establece que:

“La revisión y la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán justificarse en razones de interés público y ajustarse a las determinaciones y al procedimiento establecido para su formulación, garantizando la coherencia con el modelo territorial y urbanístico definido por el planeamiento vigente.”

En aplicación de lo anterior, las Modificaciones Puntuales del planeamiento general deben incorporar la documentación necesaria que permita justificar su conveniencia y oportunidad, así como su adecuación al interés general y su coherencia con la ordenación urbanística vigente, sin que ello suponga una alteración sustancial del modelo territorial establecido.

El municipio de Patones ha aumentado su población en los últimos 20 años, y se ha hecho necesaria la ampliación del CRA El Jarama para responder al aumento del número de estudiantes. Sin embargo, la ampliación de las instalaciones dentro del suelo actualmente disponible para el colegio, lo dejaría sin espacio abierto destinado a patio de colegio.

Los artículos 4.4.2. *Protección del perfil del núcleo* y 4.3 *Protección del paisaje* regulan la preservación del perfil característico del núcleo desde el exterior y del paisaje tradicional rural, estableciendo normas para los suelos de borde y los no urbanizables inmediatamente próximos, para lo que deberá consultar con el órgano competente en materia de patrimonio arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

“4.4.2. Protección del perfil del núcleo

Las Normas atienden especialmente la preservación del perfil característico del núcleo desde el exterior, estableciendo unas medidas específicas para suelos de borde y los no urbanizables inmediatamente próximos.

A su vez, el Ayuntamiento velará porque las actuaciones que se produzcan en el interior del núcleo y su periferia eviten la ruptura de la imagen tradicional del mismo, tanto en los bordes que configuran sus fachadas exteriores, como en el aspecto volumétrico del conjunto.

Comprobará con toda minuciosidad el cumplimiento de las condiciones de posición, volumen y estéticas contempladas en estas Normas, que interpretará, en caso de duda, en el sentido más restrictivo.

Consultará, si es preciso, con el organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM, consulta que interrumpirá, en su caso, el procedimiento de concesión de licencia.

*En especial, se atenderá a las actuaciones singulares en los bordes del núcleo. **Cuya concesión de licencia estará sometida a informe previo vinculante del organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM.** Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.*

En especial, queda expresamente prohibida la instalación de carteles publicitarios en el punto de acceso al núcleo urbano, así como aquéllos que sobresalgan por encima de la cornisa de las edificaciones en la totalidad del núcleo”.

“ART. 4.3 PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

Se protege de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B. Se mantendrán los cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como las acequias y canales de riego.

C. Se protegen las plantaciones y masas forestales.

D. Se protegen los caminos de acceso, cañadas, veredas. etc.

E. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

F. Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y a cada categoría de S.N.U.

G. Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

H. Se adoptará el sistema de señalización de tráfico que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en

señalización vertical como horizontal siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la legislación vigente.

No se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. Las obras de empotramiento se inculcarán a las obras que afecten a la edificación o reconstrucción de los muros de fachada, o podrán ser realizadas por la Administración directamente en función de un programa de actuación al respecto.

Se establecerá un Reglamento de Vertidos a los colectores del Ayuntamiento al objeto de poder cumplir las normas indicadas en su autorización de vertido. Los valores límite para los vertidos de sustancias peligrosas se ven determinadas por Orden de 13 de Marzo de 1989”.

Además, cabe destacarse que se entiende el cambio como menor, entendiéndose que esta modificación se puede abordar y resolver por la vía de la Modificación Puntual No Sustancial (MPNS) del planeamiento vigente.

Por otro lado, según el artículo 1 del Decreto 92/2008 de 10 de julio, por el que se regulan las Modificaciones Puntuales No Sustanciales:

La superficie de la modificación puntual no supera los 10.000 m², pues el total de suelos afectados por la modificación es de 2.540 m². Esta modificación aumenta, en conjunto, los suelos calificados para equipamientos y espacios libres y zonas verdes.

Y la modificación puntual afecta a menos del 3% del suelo urbano del municipio. Suelo Urbano de Patones= 388.200 m² (dato Sistema de Información Urbana); su 3%= 11.646m².

Todo esto unido al acuerdo alcanzado por la Corporación municipal que declara de interés social y utilidad pública la modificación puntual aquí propuesta, permite tramitarla por la vía mencionada de Modificación Puntual No Sustancial del planeamiento vigente.

1.5.2 Justificación del interés social y general para la tramitación de la modificación puntual

La MP responde a un interés social y general, al tener por finalidad la mejora de las condiciones de un equipamiento educativo de carácter público, destinado a prestar servicio a la población del municipio.

La adecuación de la calificación urbanística permite dotar al centro de un marco normativo coherente con su uso real, clarificando el régimen urbanístico aplicable y posibilitando una correcta planificación y gestión de los espacios vinculados al equipamiento. Asimismo, la ampliación de las superficies destinadas a uso escolar contribuye a atender el incremento del número de alumnos y a reforzar la red de dotaciones públicas en beneficio del interés colectivo.

1.5.3 Conveniencia y necesidad de la modificación puntual

Como se ha indicado anteriormente y de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Patones en su artículo 1.5.5. Modificaciones puntuales:

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, las Modificaciones Puntuales del planeamiento general constituyen el instrumento adecuado para introducir alteraciones concretas y delimitadas en sus determinaciones, siempre que no afecten de forma sustancial al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. A través de este mecanismo se posibilita la adaptación del planeamiento a circunstancias sobrevenidas o a nuevas necesidades de interés público, manteniendo la coherencia interna del instrumento general.

En particular, la Modificación Puntual permite actuar sobre la calificación y el destino urbanístico del suelo, así como sobre la delimitación y configuración de redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, cuando resulte necesario para su correcta implantación, ampliación o adecuación a la realidad existente. Estas actuaciones pueden concretarse mediante la redefinición de ámbitos, la ampliación de superficies destinadas a usos dotacionales o la regularización de usos efectivamente implantados que no se correspondan con la ordenación vigente.

Asimismo, la LSCM reconoce a las Modificaciones Puntuales la capacidad de complementar y ajustar las determinaciones del planeamiento general en aspectos específicos, sin que ello implique una revisión global del mismo, configurándose así como un instrumento válido para la actualización y mejora de la ordenación urbanística, en atención al interés general y a una gestión racional y eficiente del suelo.

1.5.4 Conveniencia y oportunidad en relación con el planeamiento municipal vigente

La MP del planeamiento urbanístico municipal tiene por objeto la ampliación del centro educativo existente mediante la incorporación de parcelas colindantes que serán destinadas a la implantación de edificación de uso educativo y urbanización de un espacio destinado a patio escolar con pistas deportivas que puedan ser de uso también para el municipio, así como la adecuación de la calificación urbanística del ámbito a su condición de equipamiento educativo. El ámbito de actuación comprende suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable común.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, relativo a la revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, las alteraciones del planeamiento deben justificarse en razones de interés público y garantizar su coherencia con el modelo territorial y urbanístico definido. En este sentido, la MP constituye una alteración concreta y delimitada de la ordenación vigente, que no supone una revisión del planeamiento general, ni afecta a su estructura básica, resultando plenamente adecuada al instrumento elegido.

La conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual vienen determinadas, por un lado, por el incremento del número de alumnos adscritos al centro educativo, que hace necesaria la ampliación de los espacios vinculados al equipamiento para atender adecuadamente las necesidades funcionales actuales. Por otro lado, la calificación urbanística residencial vigente en el ámbito del centro no se corresponde con el uso educativo efectivamente implantado desde hace años, lo que aconseja su adecuación a fin de dotar al equipamiento de un marco normativo coherente con su realidad física y funcional.

En relación con la tramitación de la Modificación Puntual

De acuerdo con lo establecido en el **artículo 57 de la Ley 9/2001**, la Modificación Puntual del planeamiento general se tramita conforme al procedimiento previsto para la modificación

de los instrumentos de planeamiento urbanístico, correspondiendo la iniciativa para su formulación al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. Asimismo, la aprobación definitiva del instrumento corresponde al órgano urbanístico competente de la Comunidad de Madrid, en los términos establecidos por la citada Ley, sin perjuicio de las competencias municipales en las fases de aprobación inicial y provisional.

1.6 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito que se ha delimitado en la modificación puntual es el que recoge el suelo urbano calificado con la ordenanza ND-1 para uso residencial, que actualmente corresponde al Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama y las parcelas de suelo no urbanizable colindante.

La georreferenciación en coordenadas UTM del ámbito está reflejada en el Anexo V.

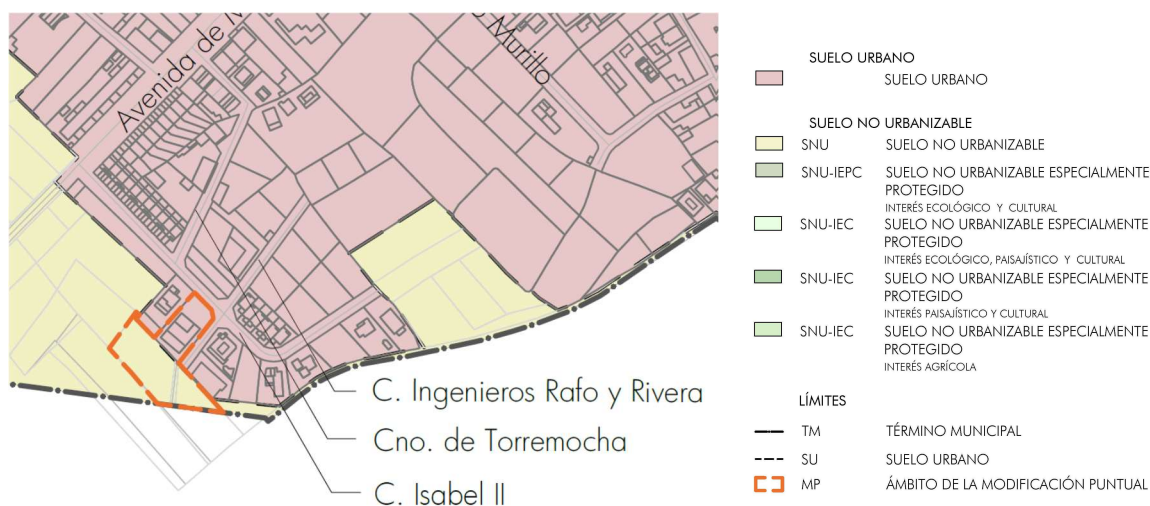


Figura 11. Ámbito de la modificación puntual sobre el plano de clasificación en la ordenación vigente.

1.7 SERVICIOS URBANOS

El ámbito, como se muestra en los planos de información de este bloque, dispone de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, conexión a la red eléctrica y de telecomunicaciones y alumbrado público, que corresponden a los que actualmente dan servicio al Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama.

1.8 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO Y TOPOGRAFÍA

El territorio ha estado habitado ininterrumpidamente desde el Paleolítico, como así lo atestiguan los restos hallados en la Cueva del Reguerillo, o en el yacimiento visitable del Cerro Dehesa de la Oliva habitado hasta la época visigoda, entre otros lugares del municipio.

Es una zona de relieve accidentado modelado por el río Jarama y su afluente el Lozoya, así como por numerosos arroyos temporales. Destaca el patrimonio hidráulico, en especial la presa del Pontón de la Oliva construida a mediados del siglo XIX.

Se caracteriza por una interesante geología que permite conocer la historia de cuatro periodos geológicos en los últimos 450 millones de años. Destacan las calizas y dolomías que sirven de límite entre la sierra y la cuenca sedimentaria. Los fenómenos kársticos han dado lugar a formaciones con un gran potencial arqueológico, paleontológico y geomorfológico. Cuenta con interesantes formaciones geológicas algunas de las cuales están incluidas en el Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (IELIG) por formar parte de un contexto geológico en España de relevancia mundial y por ser alguna de las unidades geológicas más representativas del territorio español.

La topografía del municipio es abrupta, de ahí la denominación de los núcleos de población: Patones de Arriba, a partir de 820 m en su punto más bajo, y Patones de Abajo, hasta 720 m, en su punto más alto, siendo la distancia entre los dos núcleos de unos 2 km.

La vegetación dominante es la de monte bajo, con jarales, cantuesos, esplegueras y matorrales de leguminosas típicos de las cuevas calizas, también hay encinas, enebros, quejigos y bosques de ribera.

Todos estos atractivos, culturales, etnográficos, históricos y medioambientales sitúan a esta localidad en un puesto preferente en cuanto al turismo rural se refiere.

El territorio alberga numerosos recursos naturales tales como paisaje, biodiversidad, geodiversidad, ecosistemas, agua, suelo y subsuelo, que están incluidos en varias figuras de

protección. Todos ellos suponen un excelente recurso para la recreación y el turismo, especialmente para el turismo de naturaleza en cualquiera de sus modalidades: de esparcimiento, deportivo y ecoturismo. Algunas de las actividades deportivas que se pueden practicar en Patones son el senderismo, cicloturismo, espeleología y escalada.

El municipio también destaca como destino del ecoturismo que busca la contemplación y el conocimiento del medio natural y rural a través de visitas guiadas, observación de la naturaleza, fotografía y actividades de educación ambiental, entre otras.

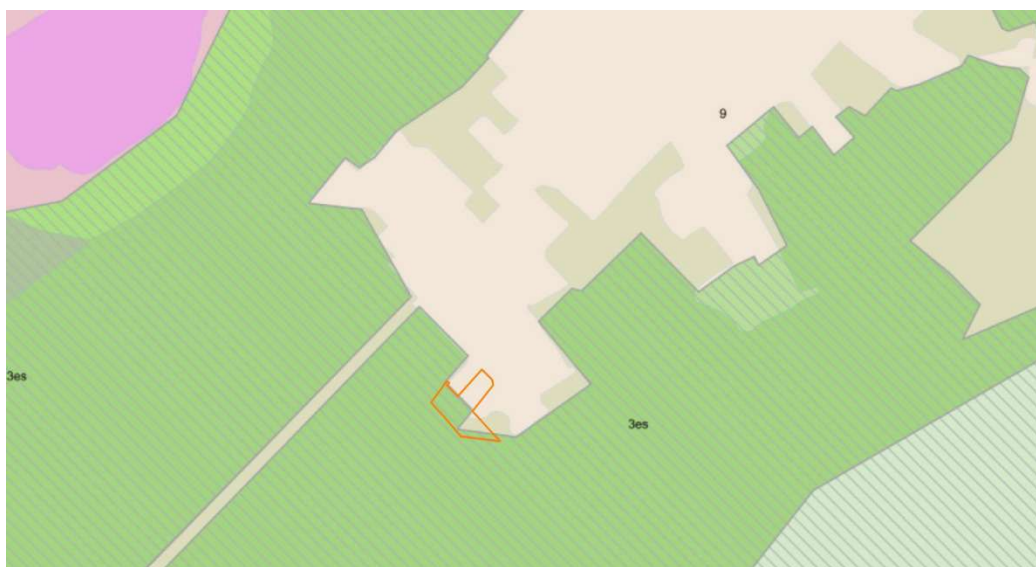


Figura 12. Uso del suelo según cartografía sectorial del visor SIT

El suelo no urbanizable afectado por el ámbito de la modificación puntual se encuentra dentro de la categoría agrológica 3es, incluida entre las tierras con limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren compleja técnicas de manejo, lo que refleja la limitación de su interés para uso agrario.

Se enumeran a continuación las principales figuras de protección con las que cuenta el municipio que muestran los valores de este territorio singular.

Zonas especiales de conservación Red Natura 2000

Hay dos Zonas Especiales de Conservación (ZEC): Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte y Cuencas de los ríos Jarama y Henares. En estos espacios se han identificado seis tipos de hábitats de interés comunitario, dos de ellos considerados como prioritarios:

- 91E0 Bosques aluviales de alisos y fresnos. Hábitat prioritario
- 92A0 Bosques galería de sauces y chopos
- 5210 Matorrales arborescentes de enebros
- 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépico
- 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales. Hábitat prioritario

Entre las especies Red Natura 2000 presentes en el territorio destaca el grupo de los quirópteros cavernícolas del que se tiene muy poca información. Se ha detectado la presencia de *Rhinolophus ferrumequinum* (Murciélago grande de herradura) clasificado como Vulnerable según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid (1992) y el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Catálogo Español de Especies Amenazadas (2011).

Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000

En la zona de la actuación del ámbito norte y de acuerdo a la cartografía obrante, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE. La presencia de cada uno se cuantifica en el porcentaje que se indica:

- 4090: Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (12%)
- 5330: Matorral termomediterráneo y pre-estépico (38%)

Terreno forestal en régimen general

La zona de actuación se ajusta a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid teniendo la condición de monte o terreno forestal sujeto al régimen jurídico administrativo general establecido en el artículo 6 de la misma.

Catálogo de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid

El embalse de El Atazar, tanto por sus características naturales como por tratarse de un embalse para el abastecimiento de agua, está incluido en este Catálogo, regulado por la Ley 7/1990 de 28 de junio, de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid. En el embalse se desarrollan diferentes actividades turísticas como el piragüismo, navegación sin motor, y pesca.

Vías pecuarias

Las vías pecuarias son un soporte magnífico para actividades recreativas y turísticas.

- Cañada de la Caleriza
- Colada del Arroyo de Patones
- Cordel de San Idelfonso
- Cordel de la Huerta del Verde
- Abrevadero Molino Ladrillo
- Colada al Abrevadero de Valdeherreros

Montes preservados

La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid estableció la figura de Monte Preservado para garantizar la conservación de ciertos ecosistemas forestales por los beneficios indirectos que proporcionan a la sociedad como puede ser el uso turístico. En Patones se han identificado dos de estos Montes. Se trata de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebro y quejigar; una situada en la umbría del Cerro de la Oliva y la otra en las cuevas calizas, coincidiendo, en parte, con el Monte de Utilidad Pública Dehesa Boyal.

Montes de utilidad pública

Son terrenos forestales que han sido declarados de utilidad pública por cumplir determinadas funciones de carácter protector, social o ambiental como pueden ser las actividades turísticas. En Patones hay tres: Vertiente del Lozoya, Dehesa Boyal y Terrenos de la Compra.

Lugares de interés geológico

El Inventario Español de Lugares de Interés Geológico establecido por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad recoge tres lugares de Patones: Sección del Cretácico Superior en el Barranco de las Cuevas, Cueva del Reguerillo y Sucesión del Cretácico Superior-Paleoceno en el Pontón de la Oliva. Limítrofes al municipio hay otros dos: Meandro abandonado del río Lozoya y Cárcavas del Monte Guadarrama-Pontón de la Oliva.

Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres

Zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y nacional. No obstante, no se tienen datos de flora ni presencia de nidos de especies relevantes potencialmente afectados por la actuación.

Áreas importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBAs)

La línea de evacuación entra en la IBA nº 77 «Sierra de Ayllón».

Zonas protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Tajo 2013 – 2027

Consultado el Anejo 4 de la memoria del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo 2023-2027 (PHT) y la cartografía asociada, en el ámbito no se encuentran zonas protegidas.

Aguas superficiales

En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada (visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Tajo), la zona de actuación se encuentra lejos de cualquier zona afectada.

- Dominio Público Hidráulico y Zona de Policía

Se dispone de delimitación del dominio público hidráulico probable del arroyo Patones identificado con el código ES030_DPH_10-04-1-02 y perteneciente al estudio Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Zonas inundables en las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla y León.

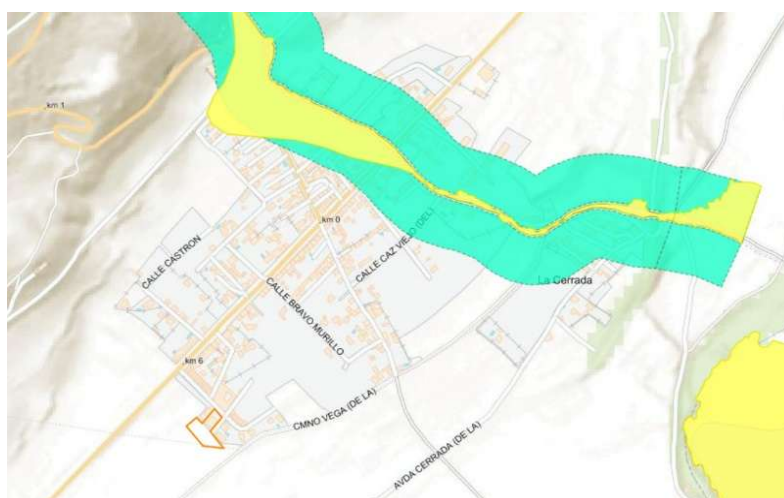


Figura 13. DPH probable del arroyo Patones (turquesa) y zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años). Fuente: SNCZI

- Zona de flujo preferente

Se dispone de estudio de la zona de flujo preferente del arroyo Patones identificado con el código ES030_ZFP_10-04-1-02 y perteneciente al estudio SNCZI de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Zonas inundables en las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla y León.

- Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI)

Se dispone de estudios específicos para el arroyo Patones identificados como ES030, con estudios de inundación para los periodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años.

- Zonas Inundables

Existe una delimitación cartográfica de la zona inundable por las avenidas de 10, 50, 100 y 500 años del arroyo Patones definidas como ES030_T010_10-04-1-02, ES030_T050_10-04-1-02, ES030_T100_10-04-1-02 y ES030_T500_10-04-1-02 respectivamente, pertenecientes al estudio de SNCZI DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. ZONAS INUNDABLES EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE MADRID Y CASTILLA Y LEÓN. Zona baja, media, alta y muy alta peligrosidad de inundación para el arroyo Patones, procedentes de este estudio.

De los estudios oficiales en el SNCZI se comprueba que el ámbito se sitúa fuera de la zona de flujo preferente y de las zonas inundables del arroyo Patones definida como los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, no encontrándose sujetas a ninguna de las limitaciones establecidas a los usos del suelo recogidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico con el objeto de garantizar la seguridad de bienes y personas y por tanto, tampoco suponen una reducción de la capacidad de desagüe del cauce en los términos previsto en el artículo 9 del citado reglamento.

Masas de agua subterráneas

En relación con las aguas subterráneas, el área donde se desarrollan las actuaciones se asienta sobre las masas de agua subterránea "TORRELAGUNA- ES030MSBT030.004" y "ALUVIAL DEL JARAMA: GUADALAJARA-MADRID- ES030MSBT030.024". La masa de agua subterránea "TORRELAGUNA" se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo, según el Apéndice 15 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del tercer ciclo (2023 – 2027). Concretamente, según

el Apéndice 16 del mencionado Plan Hidrológico, la actuación se ubica en zonas donde sólo se otorgarán concesiones para abastecimiento, uso industrial y agropecuario (sombreadas en color verde en la imagen siguiente):

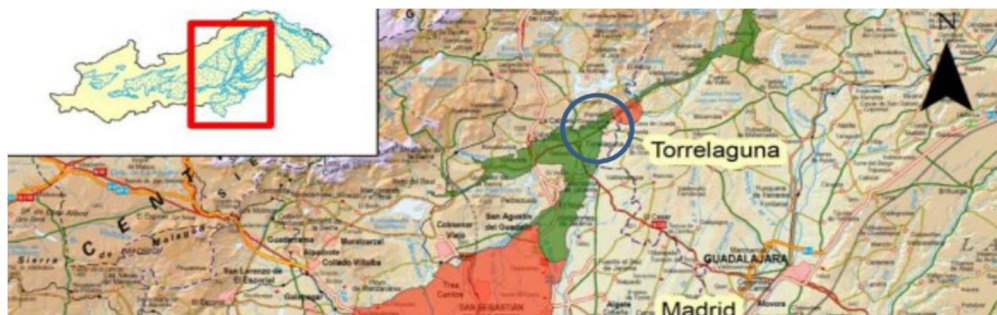


Figura 14. Masas de agua subterránea en riesgo de no alcanzar el estado cuantitativo. Fuente: Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tago del tercer ciclo (2023 – 2027).

1.9 AFECCIONES DE RIESGO EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A continuación se muestran las afecciones de riesgo que afectan al ámbito de la modificación puntual.

Zonas de Alto Riesgo de incendio forestal

Patones es uno de los municipios situados en Zonas de Alto Riesgo de incendio forestal con zonas calificadas como terrenos forestales con una vulnerabilidad catalogada de riesgo alto y muy alto en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFORMA).

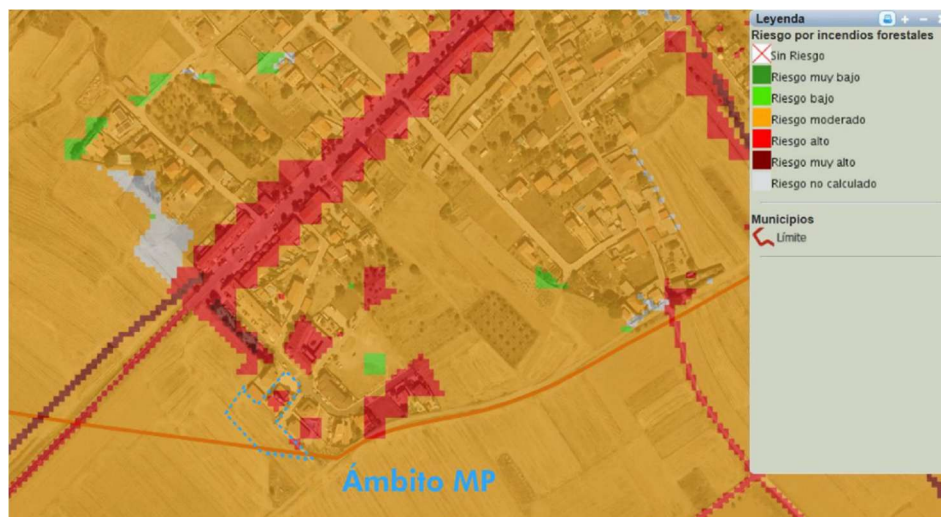


Figura 15. Afección por riesgo de incendios forestales en el ámbito de la modificación puntual. Fuente: Visor SIT

Zonas de riesgo de rotura de presas

El ámbito de la MP se encuentra clasificado dentro de una zona de afección 1 según el Plan PAMINUN, por lo que corre el riesgo de verse afectado por una inundación en los primeros 30 minutos en caso de rotura de la presa de El Atazar.

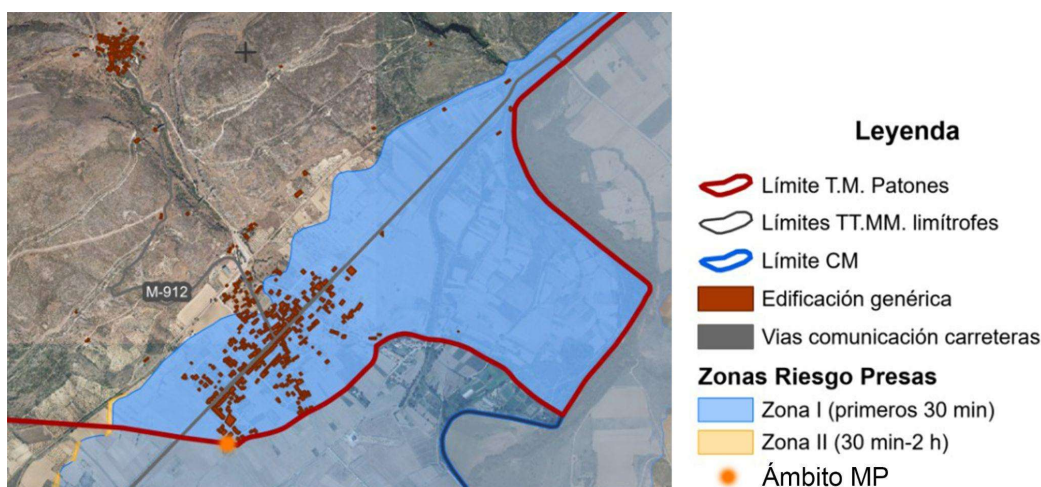


Figura 16. Afección por riesgo de rotura de la presa del Atazar en el ámbito de la modificación puntual. Fuente: PAMINUN

Es por tanto obligatoria la incorporación de un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de inundaciones (PAMINUN) conforme a las actuaciones recogidas en el Anexo VII de la Guía para la elaboración de un Plan de Actuación Municipal ante el riesgo de inundaciones (PAMINUN), elaborada por la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid:

Se efectuará una descripción de todas las actuaciones preventivas previstas en el municipio, estableciendo épocas y lugares. Se incluirá una programación en tiempo mediante un cronograma de actuaciones y el

presupuesto destinado para ello. Se insiste en que este programa sea realista, que realmente se tenga intención y posibilidad de llevarlo a cabo. En el presupuesto se describirán por un lado las unidades de obra más frecuentes que se hayan previsto en el programa de actuaciones preventivas y por otro lado una estimación de los costes del proceso, tanto durante la implantación como, si es el caso, su mantenimiento, todo ello de acuerdo con las previsiones realizadas en dicho apartado. También se recomienda avanzar de dónde van a proceder los fondos necesarios para dicha ejecución; presupuestos municipales, subvenciones, etc., así como sobre cómo se prevé la ejecución: medios propios, licitación, etc. Se insiste en que debe ser un planteamiento realista entre actuaciones a ejecutar y presupuesto disponible.

De acuerdo con la planimetría dispuesta por el Sistema de Información Territorial (SIT) en relación a las afecciones por riesgo de rotura de presa, el ámbito se ve afectado en su totalidad por zonas de riesgo moderado y alto.

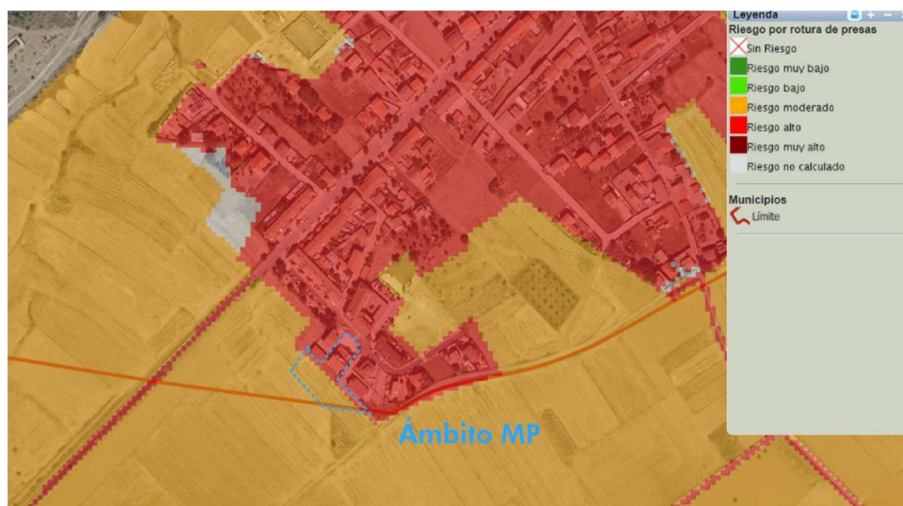


Figura 17. Afección por riesgo de inundación por rotura de presas en el ámbito de la modificación puntual.

Fuente: Visor SIT

Zonas de riesgo por contaminación ambiental del aire

De acuerdo con la planimetría dispuesta por el Sistema de Información Territorial (SIT) en relación a las afecciones por riesgo por contaminación ambiental del aire, el ámbito se ve afectado en su totalidad por zonas de riesgo moderado (zona de suelo urbano consolidado) y muy bajo (zona del actual suelo no urbanizable).

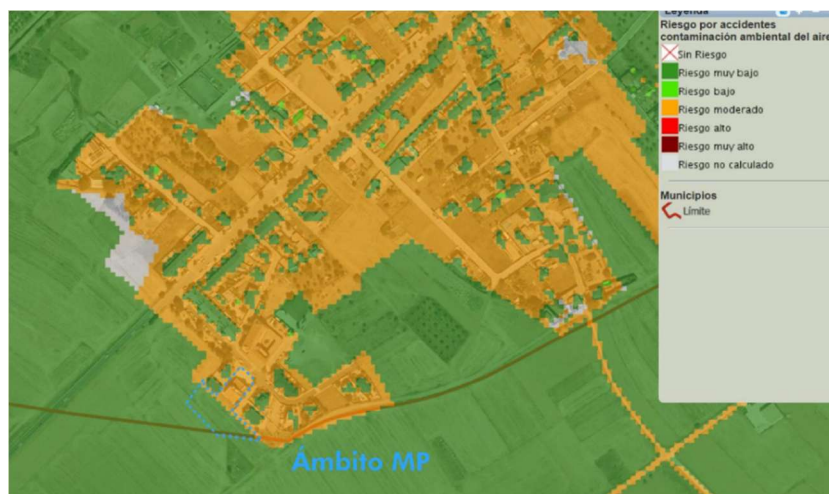


Figura 18. Afección por riesgo de contaminación ambiental del aire en el ámbito de la modificación puntual. Fuente: Visor SIT

1.10 PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El planeamiento vigente actual son las Normas Subsidiarias de Patones de 1992.

En los planos se muestra la clasificación y calificación del planeamiento vigente, que se resumen en la siguiente tabla:

	Superficie (m2)	Clasificación del suelo	% Clasificación de la MP
	808	Urbano consolidado, calificación residencial ND-1	32%
	1.732	No urbanizable común	68%
TOTAL	2.540		100%

Tabla 3. Clasificación de los ámbitos y calificación o regulación específica en el planeamiento vigente

1.11 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En términos generales, en el núcleo de población de Patones de Abajo se localiza el Ayuntamiento de Patones, justo en un punto intermedio entre la Avenida de Juan Prieto y su encuentro con la Avenida de Madrid, nombre de la principal vía este-oeste, y que se convierte en la carretera M-102.

A nivel histórico, los asentamientos en Patones de diferentes poblaciones a lo largo de la historia han dejado como legado un rico patrimonio cultural con un enorme potencial turístico.

Los restos más antiguos de ocupación humana se han encontrado en la Cueva del Reguerillo, declarada en 1944 Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento. Se trata de restos humanos y paleontólogos del Paleolítico, Neolítico, la Edad de Bronce y la Edad del Hierro. En la actualidad, la cueva permanece cerrada debido al grave impacto causado por un uso descontrolado.

En 1990, la zona de Las Calerizas fue incoada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica. Se trata de una banda de rocas calizas con numerosas cuevas y cavidades, y que tienen un gran interés arqueológico, paleontológico y geomorfológico, además de un potencial uso turístico, deportivo y educativo bien regulado.

En el yacimiento arqueológico de la Dehesa de la Oliva, situado, también en este último BIC, se ha descubierto una ciudad romana de los siglos I a.C. y I d.C., asentada sobre un poblado anterior. El lugar fue abandonado y posteriormente ocupado en época altomedieval, entre los siglos V y VIII d.C. siendo utilizada parte de la antigua ciudad como necrópolis. Es un yacimiento visitable de gran interés. A los pies del cerro en el que se sitúa el yacimiento se encuentra la ermita de la Virgen de la Oliva, del siglo XII-XIII y estilo románico-mudéjar.

A mediados del siglo XVI se fundó Patones de Arriba como un pueblo de origen ganadero y su núcleo urbano fue declarado Bien de Interés Cultural en 1999 en la categoría de Conjunto Histórico por su gran valor etnográfico y ambiental. Las casas negras construidas con pizarras y las calles empinadas y laberínticas son la imagen más característica del pueblo que atrae cada año a miles de turistas además de ser el escenario de numerosas series y películas. Además del conjunto urbano hay que destacar construcciones singulares como las viviendas con sus hornos adosados, las construcciones ganaderas de arrenes y tinados construidos con muros de piedra seca, las cochiqueras y bodegas excavadas en las calizas y las eras de pizarra y caliza, construidas sobre bancales excavados en las laderas y cuidadosamente enlosadas.

Patones cuenta con un interesante patrimonio hidráulico que abarca presas, azudes, canales, puentes, acueductos y almenaras. La infraestructura más antigua es el Canal de Cabarrús, construido en el siglo XVIII y que tenía por objeto regar las huertas, cobrar diezmos por el agua y hacerlo navegable para dar salida al excedente de producción. Esta obra tenía una presa, un molino, seis puentes, tres acueductos, ocho casas de guardia, acequias y un gran edificio administrativo, la casa de oficios. Gran parte de estas infraestructuras todavía se conservan y pueden ser visitadas por los turistas. El Canal y sus estructuras asociadas están catalogadas como BIP (Bien de Interés Patrimonial).

La obra hidráulica más destacada es la presa del Pontón de la Oliva, construida a mediados del siglo XIX aprovechando las rocas calizas y los yesos de la zona en la que se construyó. Constituye un enorme recurso turístico tanto por su historia y arquitectura como por el paisaje que la rodea. Al valor patrimonial de la presa se añaden todas las infraestructuras que forman parte de la red de suministro de agua del Canal de Isabel II, como el canal de la Parra (Bien de Interés Patrimonial) con sus puentes, acueductos, almenaras, sifones y casillas. Esto ha motivado su inclusión en el Plan Nacional de Paisaje Cultural, a través del denominado "Plan Director Paisaje Industrial Pontón de la Oliva, Canal Isabel II".

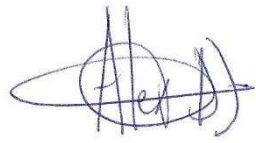
Otra obra hidráulica sobresaliente en el territorio es el embalse de El Atazar. Fue una de las primeras presas construidas en España con una bóveda de doble curvatura. El mirador sobre el embalse es un gran atractivo turístico.

De manera específica, el ámbito de la MP cuenta con la edificación del Colegio Rural Agrupado, que cuenta con las infraestructuras existentes, al ser suelo urbano consolidado, calificación residencial ND-1, siendo su uso dotacional uso compatible.

El resto del ámbito de la modificación puntual no es urbano y no cuenta con edificaciones, pero sí con acceso a servicios e infraestructuras en continuidad.

Por su parte, las edificaciones del entorno del ámbito de la MP corresponden a la ordenación de desarrollo de la unidad de ejecución UE-16, incluyendo viviendas unifamiliares aisladas bajo la norma zonal ND-1, viviendas unifamiliares adosadas bajo la norma zonal DVPM-1 y un equipamiento (centro de mayores).

Madrid, junio de 2026



Alexandra Delgado Jiménez
AD ARQUITECTURA URBANA

01931553J Firmado
ALEXANDR digitalmente por
A 01931553J
DELGADO ALEXANDRA
JIMENEZ (R: DELGADO
B75662825) JIMENEZ (R:
B75662825) B75662825)
Fecha: 2026.06.26
10:46:31 +02'00'

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

AAC	Autorización Administrativa de Construcción
AAP	Autorización Administrativa Previa
BOCM	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
CM	Comunidad de Madrid
DA	Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico
DAE	Declaración Ambiental Estratégica
EAE	Estudio Ambiental Estratégico
EslA	Estudio de impacto ambiental
ETRS	Sistema de referencia Terrestre Europeo (<i>European Terrestrial Reference System</i>)
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
LSCM	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
MP	Modificación puntual
NNUU	Normas urbanísticas
NNSS	Normas Subsidiarias
RP 78	Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
TRLSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

ANEXOS

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Figura 1. Vista exterior del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama desde calle Canal de Isabel II. Fuente: Google Earth.



Figura 2. Vista exterior del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama desde calle Canal de Isabel II. Fuente: Google Earth.



Figura 3. Vista exterior del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama desde calle Ingenieros Rafo y Rivera. Fuente: Google Earth



Figura 4. Vista exterior del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama desde parcela de SNU colindante. Fuente: Google Earth



Figura 5. Vista exterior del Colegio Rural Agrupado (CRA) El Jarama desde calle Ingenieros Rafo y Rivera (Camino rural). Fuente: Google Earth

ANEXO II. INFORMACIÓN CATASTRAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL

Finca 1: 9026104VL5292N0001TP

Finca 2: 28107A007007080000LZ

Finca 3: 28107A007090030000LH

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9026104VL5292N0001TP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANAL DE ISABEL II 6
28189 PATONES [MADRID]

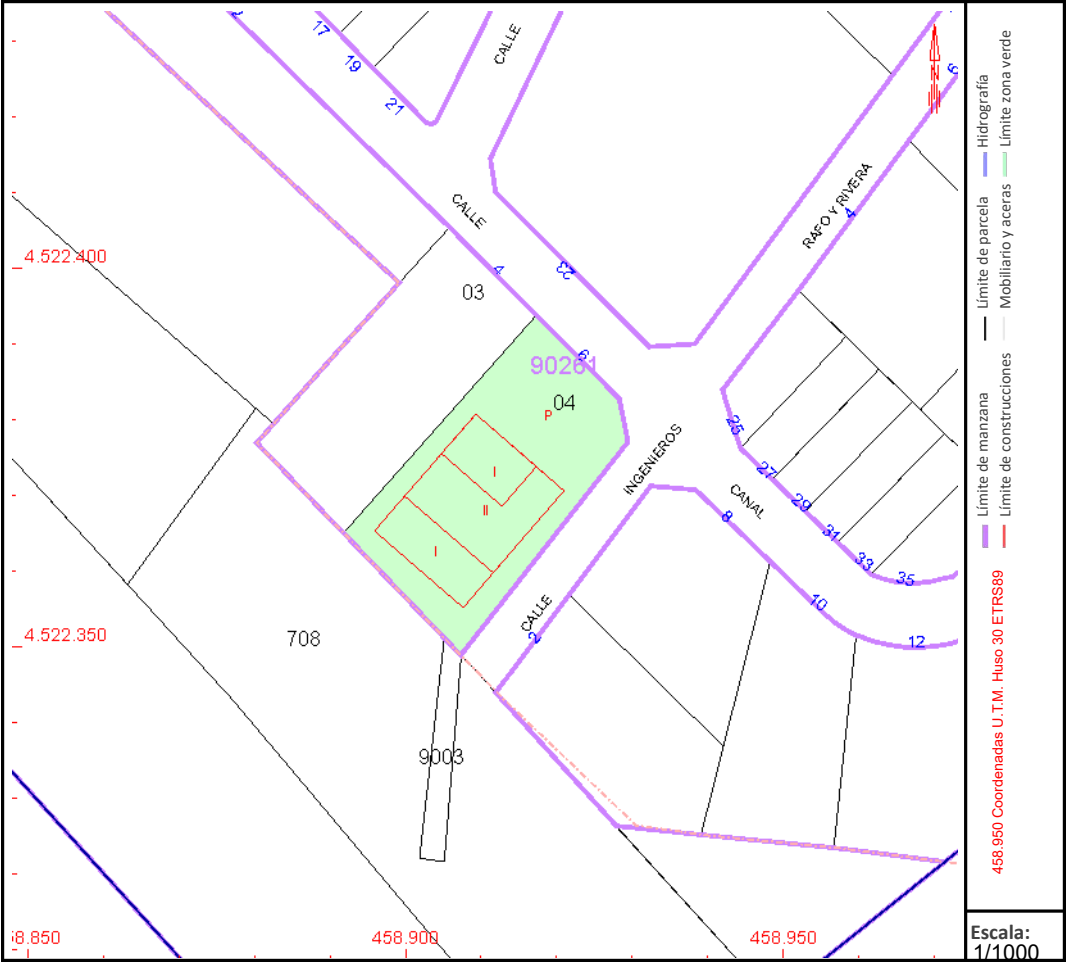
Clase: URBANO
Uso principal: Edif. Singular
Superficie construida: 465 m2
Año construcción: 2014

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
PUBLICO	1/00/01	316
PUBLICO	1/01/01	149

PARCELA

Superficie gráfica: 808 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28107A007007080000LZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 708
BONETES. PATONES [MADRID]

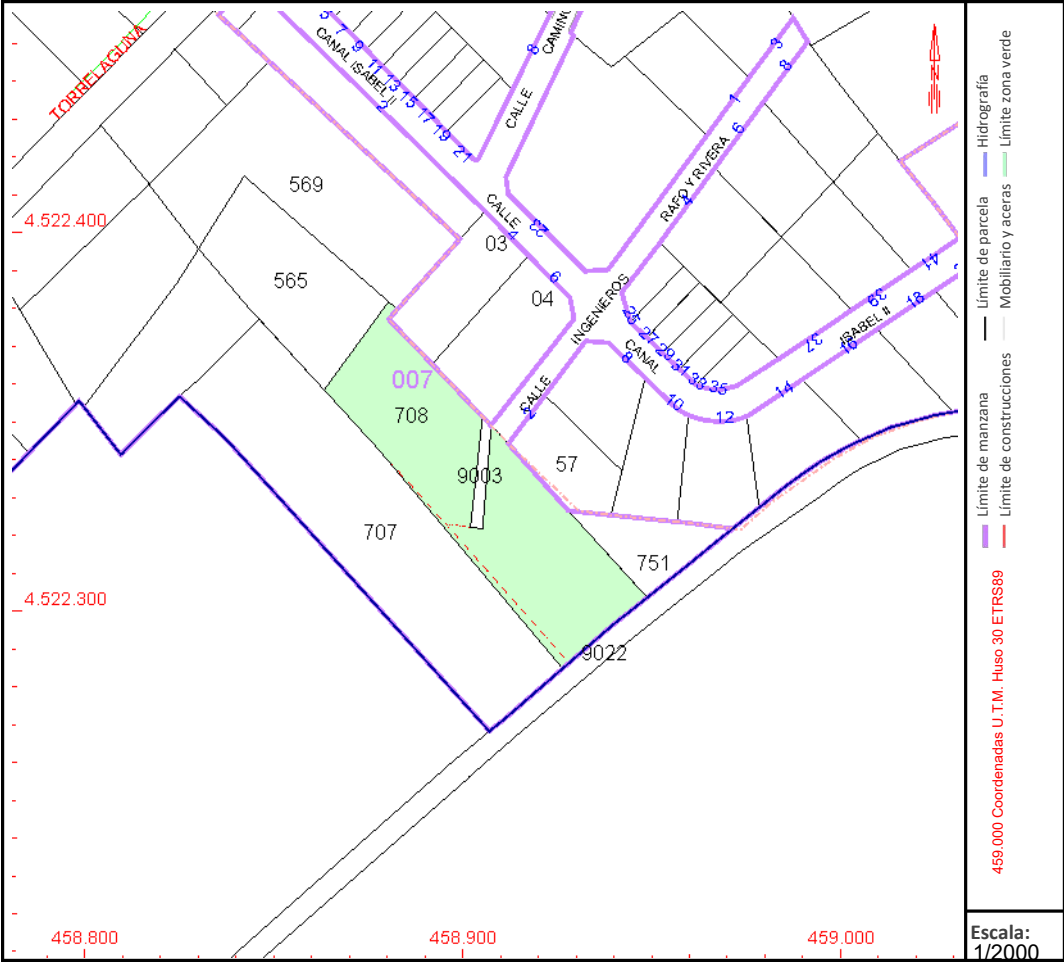
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío seco	01	2.642

PARCELA

Superficie gráfica: 2.642 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: TORRELAGUNA
Código registral único: 28034001267427

Fecha coordinación: 20/08/2025

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28107A007090030000LH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 9003
CAMINO. PATONES [MADRID]

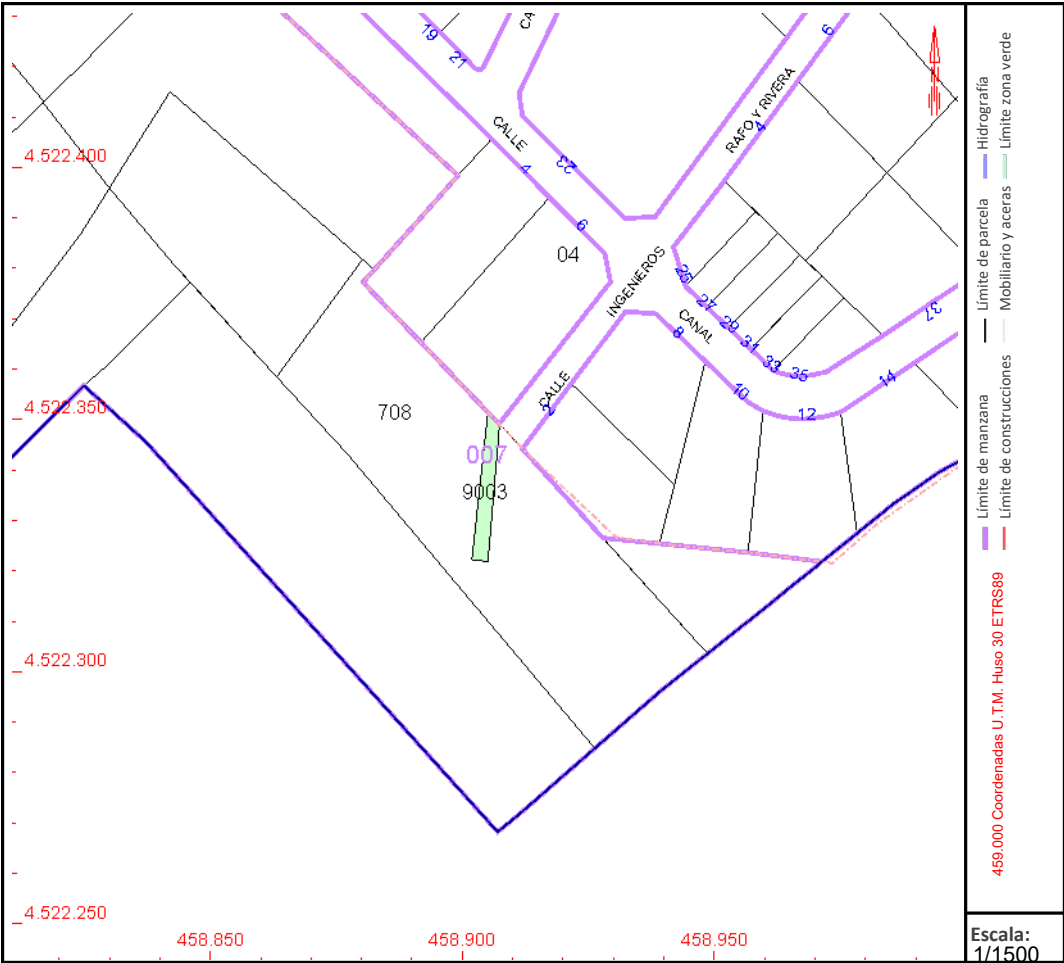
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	81

PARCELA

Superficie gráfica: 81 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

ANEXO III. ACREDITACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO REDACTOR
DEL PLANEAMIENTO

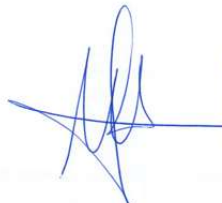


**DOÑA M^a EUGENIA DEL RÍO VILLAR,ARQUITECTO,
SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID**

CERTIFICA:

Que, según los antecedentes obrantes en la Secretaría de esta Corporación Profesional, se desprende que el Arquitecto **ALEXANDRA DELGADO JIMENEZ** de nacionalidad **ESPAÑOLA**, con residencia en **MADRID(MADRID)** y Titulo expedido por **ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA** de **MADRID** obtenido con fecha **Marzo de 2005** se encuentra colegiado en este Colegio Oficial de Arquitectos con el número **16198** desde el día **28 Abril de 2005**, no constando en su expediente nota desfavorable alguna en relación con el ejercicio de la profesión hasta el día de la fecha.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado que firmo en Madrid a 23 Enero de 2026





DOÑA M^a EUGENIA DEL RÍO VILLAR, ARQUITECTO,
SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

CERTIFICA

Que, según los antecedentes obrantes en la Secretaría de esta Corporación Profesional, se desprende que la Sociedad **AD ARQUITECTURA URBANA, S.L.P.** con CIF **B75662825** se encuentra registrada en este Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número **70993** desde el día **10 Julio de 2025** cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley 2/2007, de 15 de marzo, para la inscripción de Sociedades Profesionales.

Dicha Sociedad esta constituida por los siguientes socios:

D/D^a ALEXANDRA DELGADO JIMENEZ (Coleg. 16198)

D/D^a DIEGO ALONSO HERNANDEZ

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado que firmo en Madrid a **23 de enero de 2026**



ANEXO IV. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

El documento incluye la relación de propietarios afectados según se regula en el artículo 70.Ter.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) conforme a la redacción dada por el punto 2 de la disposición adicional 9ª del RDL 7/2015 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

“3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

En la MP, las fincas afectadas (1, 2 y 3) cuentan con los siguientes datos relativos a los propietarios afectados:

Finca catastral	Propietario afectado
9026104VL5292N0001TP	Ayuntamiento de Patones P2810700A 100% Propiedad
28107A007007080000LZ	Ayuntamiento de Patones P2810700A 100% Propiedad
28107A007090030000LH	Ayuntamiento de Patones P2810700A 100% Propiedad

La dirección para notificaciones al Ayuntamiento de Patones es:

Plaza de la Constitución 1

28189 Patones (Madrid)

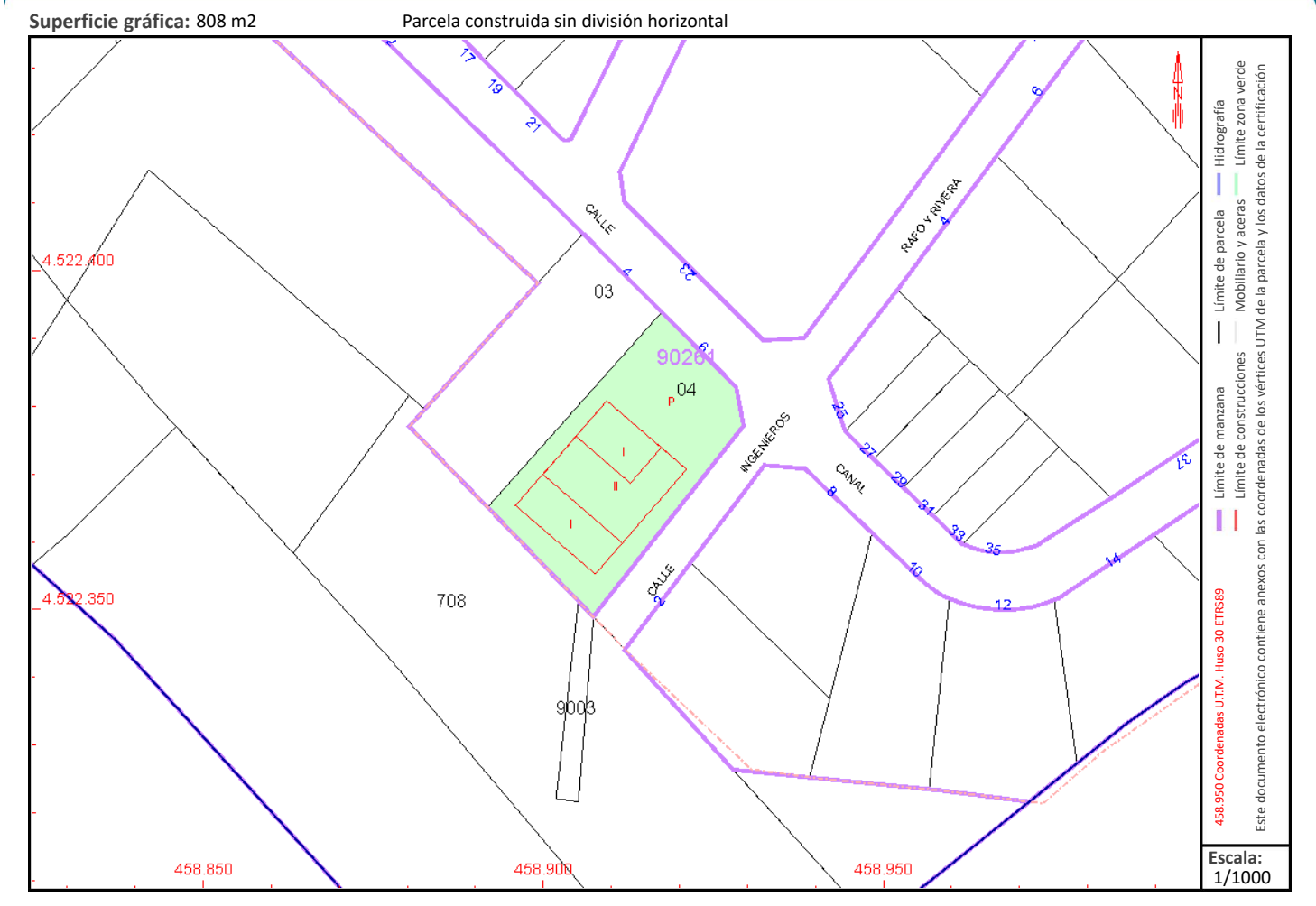
A continuación se aportan las **certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas afectadas así como la información registral** donde se muestran los datos de la propiedad.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CANAL DE ISABEL II 6 28189 PATONES [MADRID]			
Clase: Urbano			
Uso principal: Edif. Singular			
Superficie construida: 465 m2	Año construcción: 2014	Valor catastral: [2025]	304.065,16 €
		Valor catastral suelo:	41.856,35 €
		Valor catastral construcción:	262.208,81 €
Titularidad:			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE PATONES	P2810700A	100,00% de propiedad	PZ CONSTITUCION 1 28189 PATONES [MADRID]

Construcción			
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta. Destino Superficie m²
1/00/01	PUBLICO	316	1/01/01 PUBLICO 149

PARCELA CATASTRAL



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 7 Parcela 9003 CAMINO. PATONES [MADRID]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral: [2025] 0,00 €
Valor catastral suelo: 0,00 €
Valor catastral construcción:

Titularidad:

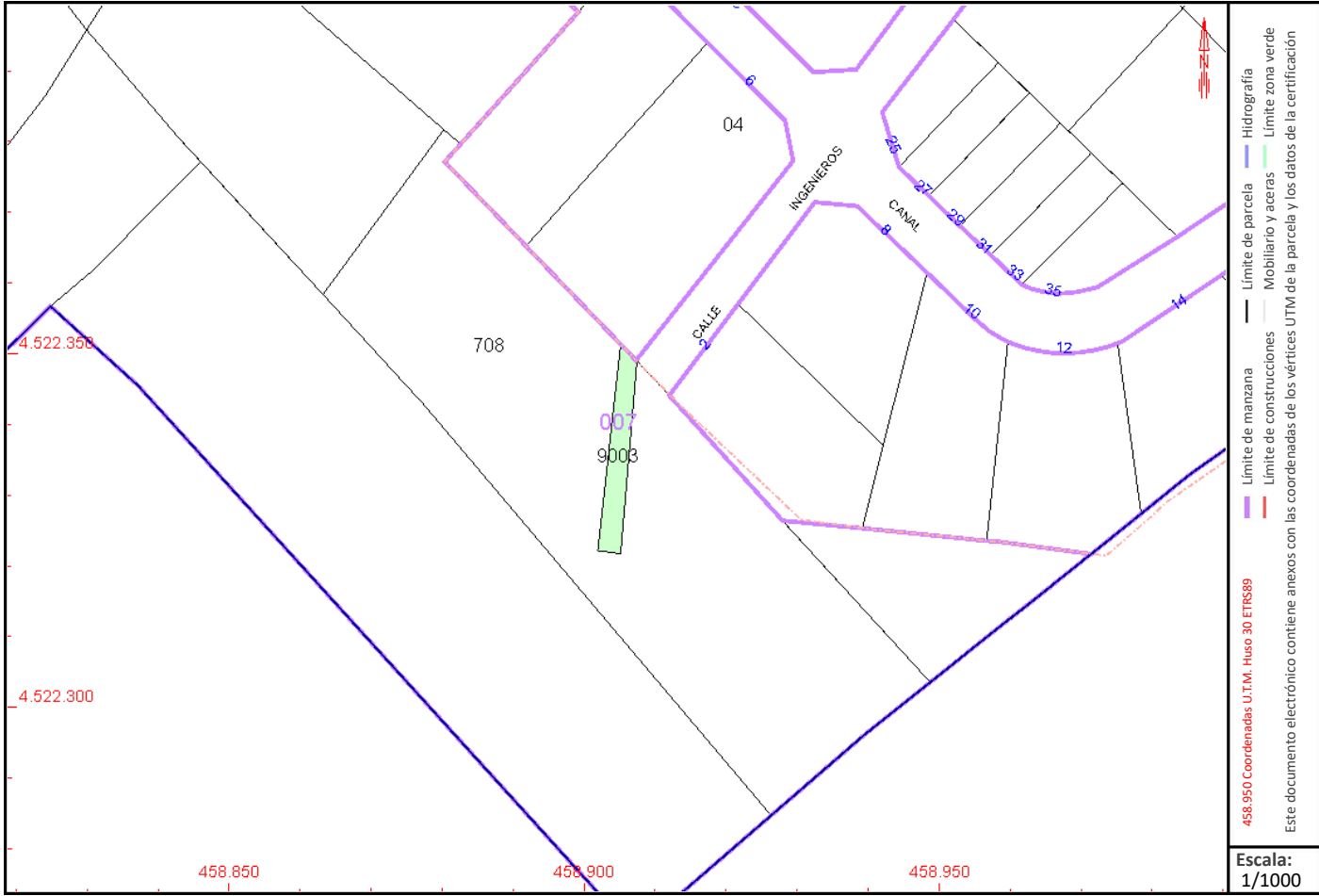
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE PATONES	P2810700A	100,00% de propiedad	PZ CONSTITUCION 1 28189 PATONES [MADRID]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	81				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 81 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE PATONES [MADRID]
Finalidad: consulta
Fecha de emisión: 08/10/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 43EGYT040W90M4QY (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/10/2025



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 7 Parcela 708 BONETES. PATONES [MADRID]

Clase:

Rústico

Uso principal:

Agrario

Valor catastral:

[2025]

233,99 €

Valor catastral suelo:

233,99 €

Valor catastral construcción:

0,00 €

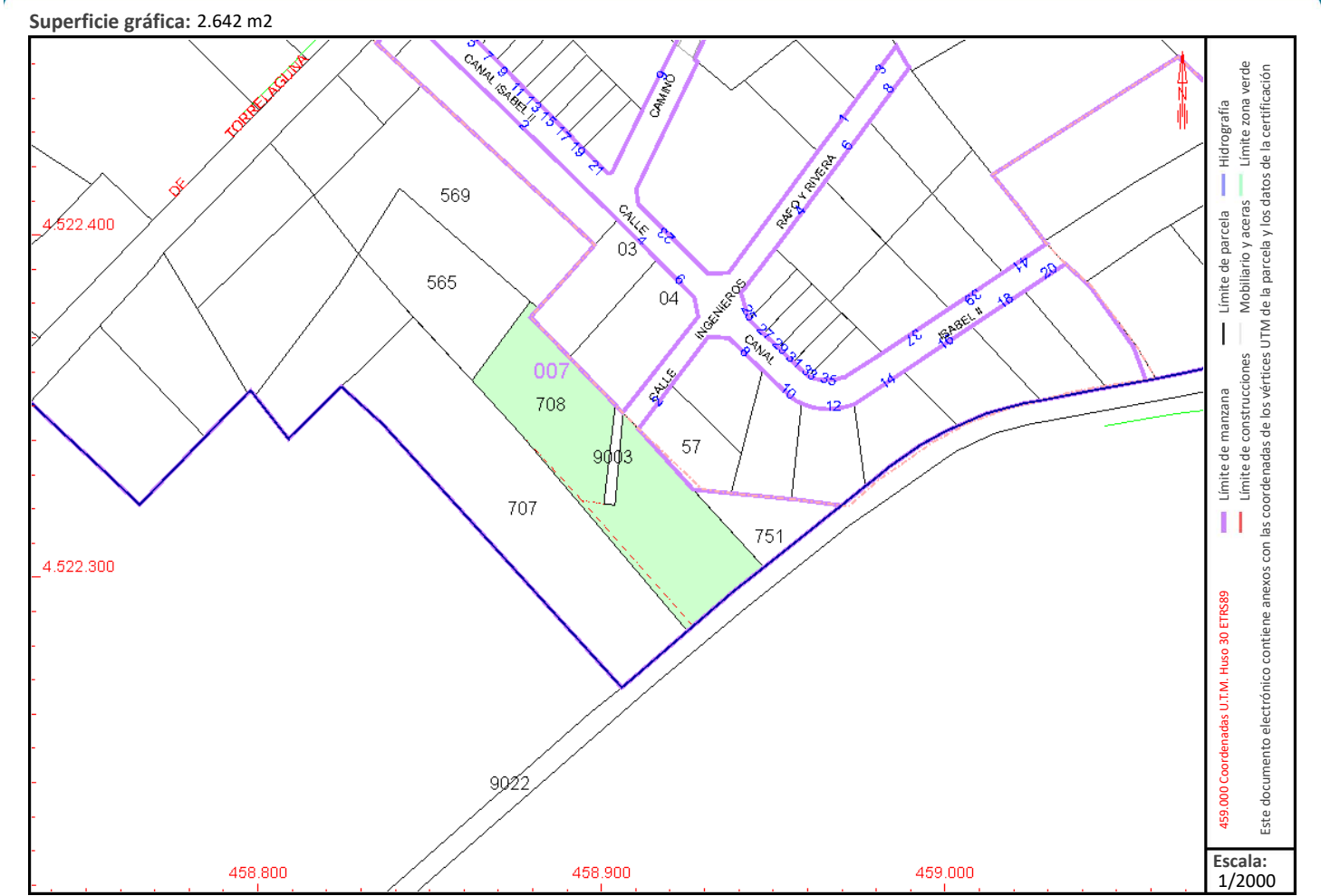
Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE PATONES	P2810700A	100,00% de propiedad	PZ CONSTITUCION 1 28189 PATONES [MADRID]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío seco	01	2.642				

PARCELA CATASTRAL



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: TORRELAGUNA	Código registral único: 28034001267427
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada	Fecha: 20/08/2025
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.	
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE PATONES [MADRID]	
Finalidad: consulta	
Fecha de emisión: 08/10/2025	





CERTIFICACIÓN



Registro de la Propiedad de Torrelaguna

C/ Santa Barbara nº4 bj.

28180 Torrelaguna - Madrid

Telf. 91 843 00 32 - Fax. 91 843 14 58

MARÍA TERESA LÓPEZ RUIZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE TORRELAGUNA, Registro de la Propiedad de Torrelaguna, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia suscrita por JUAN MIGUEL TIRADO RAMÍREZ, en nombre del AYUNTAMIENTO DE PATONES, para que le sea expedida certificación literal de la FINCA DE PATONES Nº: 2193, C.R.U. 28034000531420, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que el tenor literal de la inscripción 1ª de la finca 2193 de Patones, al folio 154 del tomo 1202 libro 22 de Patones, se transcribe como sigue:

"URBANA.- PARCELA NUMERO TRES.- Terreno urbanizable sito en la calle CANAL DE ISABEL II, SEIS, integrante de la UE-16 DE LAS N.N.S.S., LOS BONETES-PATONES SUROESTE, en término de Patones, de una superficie de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Linda: frente, calle de su situación; derecha entrando, parcela número dos del Plano; izquierda, calle Ingenieros Rafo y Rivera; y fondo, parcela setecientos ocho del polígono siete de Crisanta Gil Sanz. Es la parcela número tres del plano. Procede por SEGREGACION de la finca 2.190 al folio 142 de este tomo, inscripción 1ª, que es la extensa. *** Valor, OCHO MILLONES SETECIENTAS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS NOVENTA PESETAS, equivalentes a 52.749,57 euros. Mediante escritura de Reparcelación Urbanística otorgada en Torrelaguna el tres de octubre del dos mil uno, ante su Notario, doña María Asunción Cháfer Rudilla, número cuatrocientos sesenta y dos de protocolo, don Nicolás Hernández Gil, el Ayuntamiento de Patones representado por su Alcalde-Presidente don José Manuel Herrero Sanz, los cónyuges don Julián García García y doña María del Pilar Orgaz García, los cónyuges don Francisco Javier Hernanz Alonso y doña Rosa María Navarro Lorenzo, doña Librada Prieto Hernán, los cónyuges don Julián Hernanz Lozano y doña Emiliana Manuela Melones Melones, y los cónyuges don Anastasio Arriazú García y doña Alfonsa Pérez Vizán, como propietarios de las parcelas afectadas por dicha reparcelación y ajustándose al Proyecto aprobado, SEGREGAN de dicha finca matriz cuarenta parcelas de terreno, una de las cuales es la de este número, que se ADJUDICA el Ayuntamiento de Patones. En su virtud, previa segregación, INSCRIBO esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE PATONES por título de adjudicación. Torrelaguna a veintiocho de diciembre del dos mil uno."

SEGUNDO: Que la finca 2193 de Patones se halla **LIBRE DE CARGAS.**

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extendiendo la presente, que firmo en TORRELAGUNA en la fecha abajo indicada, antes de la apertura del Diario.



C.S.V. : 22803412C09D1574

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA TERESA LÓPEZ RUIZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRELAGUNA a día veinticinco de mayo del dos mil veintiséis.



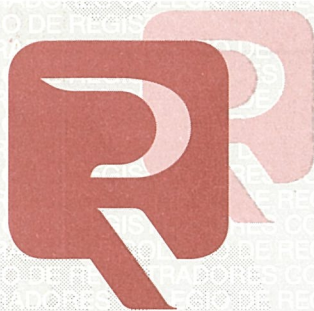
(*) C.S.V. : 22803412C09D1574

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos



C.S.V. : 22803412C09D1574



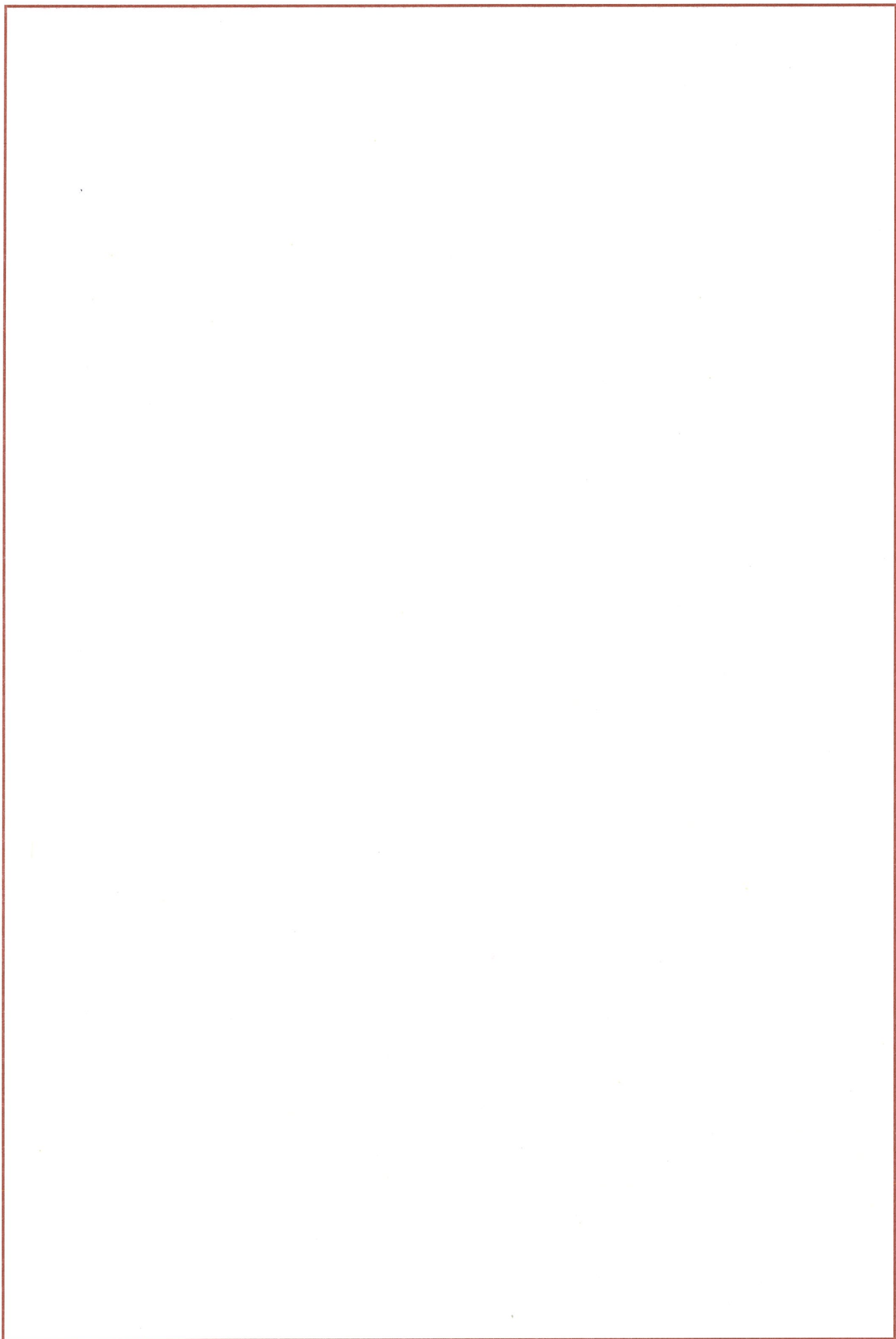
CERTIFICACIÓN



electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 22803412C09D1574

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*





CERTIFICACIÓN



Registro de la Propiedad de Torrelaguna
C/ Santa Barbara nº4 bj.
28180 Torrelaguna - Madrid
Telf. 91 843 00 32 - Fax. 91 843 14 58

MARÍA TERESA LÓPEZ RUIZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE TORRELAGUNA, Registro de la Propiedad de Torrelaguna, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia suscrita por JUAN MIGUEL TIRADO RAMÍREZ, en nombre del AYUNTAMIENTO DE PATONES, para que le sea expedida certificación literal de la FINCA DE PATONES N°: 4745, C.R.U. 28034001267427, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que el tenor literal de la inscripción 1ª de la finca 4745 de Patones en folio electrónico, se transcribe como sigue:

"**CRU:** 28034001267427. **RUSTICA.**- Terreno dedicado a labor o labradío secano, sito en el lugar denominado **BONETES** en término municipal de Patones, con una superficie de VEINTISÉIS AREAS CUARENTA Y DOS CENTIAREAS, o dos mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados. Linda, al Norte, parcela quinientos sesenta y nueve de Juliana Melones García, finca de la calle Canal de Isabel II número cuatro de Julián García Orgaz, ref 9026103VL5292N00001LP, finca de la calle Canal de Isabel II número seis del Ayuntamiento de Patones, ref 9026104VL5292N0001TP, calle Ingenieros Rafo y Rivera; finca de la calle Ingenieros Rafo y Rivera, número dos del Ayuntamiento de Patones, ref 9127157VL5292N0001XP y parcela setecientos cincuenta y uno de Juan Carlos Prieto Melones, Sur, parcela setecientos siete de Julián García Orgaz; Este, camino de Torrelaguna a Patones; y Oeste, parcela quinientos sesenta y cinco de José Luis García Arriazú. Parcela setecientos ocho del polígono siete. Referencia Catastral: 28108A007007080000Z. según certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día veintisiete de mayo del dos mil veinticinco por la Dirección General de Catastro que se incorpora en la escritura que se inscribe. **SIN CARGAS.** Don JOSE LUIS ARGUIJO GIL, Don FRANCISCO JAVIER ARGUIJO GIL, Don SERGIO ARGUIJO GIMENEZ y Doña SAMARA ARGUIJO GIMENEZ y Doña EVA MARIA ARGUIJO FONSECA, Don JOSE LUIS ARGUIJO FONSECA y Doña ESTHER ARGUIJO FONSECA, adquirió el pleno dominio de esta finca, con carácter privativo, en la siguiente forma y proporción: Don José Luis y Don Francisco Javier Arguijo Gil, en cuanto a doce treinta y seisavos partes indivisas, cada uno, Don Sergio y Doña Samara Arguijo Gimenez, en cuanto a tres treinta y seis avas partes indivisas, cada uno, y Doña Eva maría, Don José Luis y Doña Esther Arguijo Fonseca, en cuanto a dos treinta y seis avas partes indivisas, cada uno, por herencia de su madre y abuela, respectivamente, Doña Crisanta Gil Sanz, fallecida el día veinte de octubre del dos mil veinticinco, formalizada en virtud de la escritura otorgada en Alcorcón el día siete de diciembre del dos mil diecisiete ante su notario Don Urbano Alvarez Merino número tres mil quinientos sesenta y seis de protocolo. A su vez Doña Crisanta Gil Sanz, la adquirió por herencia de sus padres Don Alejandra Sanz Frutos y Don Nicolás Gil Gómez en escritura otorgada en Torrelaguna el día veintiséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco ante su Notario don Juan María Merino García número ciento cincuenta y dos de protocolo, careciendo de título inscrito de dicha adquisición, y ahora mediante **escritura otorgada en**



C.S.V. : 22803412CBDF6CD

Torrelaguna el seis de junio del año dos mil veinticinco ante el Notario Doña María Asunción Cháfer Rudilla, número 925/2025 de protocolo, Don Jose Luis Arguijo Gil, mayor de edad, casado, vecino de Villaviciosa de Odón, con domicilio en Calle Abedul, dieciocho, con N.I.F. número 01.159.510-B, Don Francisco Javier Arguijo Gil, mayor de edad, casado vecino de Madrid, con domicilio en Calle Alverja, catorce, octavo A y con N.I.F. número 01.084.769-C, Don Sergio Arguijo Gimenez, mayor de edad, soltero, vecino de Collado Villalba, con domicilio en Calle Pico de la Sierrona, ciento veinticuatro, cuarto B, con N.I.F. número 50.129.515-A, Doña Samara Arguijo Gimenez, mayor de edad, soltera, vecina de Candas, Asturias, con domicilio en Calle Cuesta, veintitrés, segundo-F, con N.I.F. número 50.129.514-W, quienes intervienen en su propio nombre y derecho y además Don José Luis Arguijo Gil, además de por si, en nombre y representación de sus hijos, Doña Eva Maria Arguijo Fonseca, mayor de edad, casada, vecina de Alcorcón, con domicilio en Calle Islas Cies, nueve, quinto-C, con N.I.F. número 53.102.506-Z, Don Jose Luis Arguijo Fonseca, mayor de edad, soltero, vecino de Alcorcón, con domicilio en Calle Robles (Los), cuarenta y tres, primero-D, con N.I.F. número 46.930.445-A y Doña Esther Arguijo Fonseca, mayor de edad, casada, vecina de Alcorcón, con domicilio en Travesía Fuente Cisneros, cuatro, portal dos, primero-D, con N.I.F. número 46.930.444-W, **VENDEN** y transmite el pleno dominio de esta finca al AYUNTAMIENTO PATONES, con N.I.F. número P2.810.700-A, con domicilio en Plaza Constitución, número uno, Patones, que adquiere y compra, representado por su **Alcalde Presidente** Don Luis Arriazú García, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Patones, Plaza de la Constitución uno y con NIF 51.328.373-D cargo que le consta a la notario autorizante que ejerce por notoriedad y además facultado expresamente para este acto en virtud del acuerdo del Pleno de fecha veintiséis de marzo del dos mil veinticinco, según se acredita con certificado firmado electrónicamente el día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco, y según certificado firmado electrónicamente el día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco, por Doña Inés María Calzada Martínez, Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Patones, documentos que se insertan en la escritura que se inscribe, por el precio de TREINTA MIL EUROS. De dicho precio corresponde a Don José Luis y Don Francisco Javier Arguijo Gil, la cantidad de diez mil euros, a Don Sergio y Doña Samara Agruijo Giménez, la cantidad de dos mil quinientos euros, a cada uno de ellos, y a Doña Eva María, Don José Luis y Doña Esther Arguijo Fonseca, la cantidad de mil seiscientos sesenta y seis euros con sesenta y seis céntimos a cada uno de ellos. El precio de dicha transmisión se hace mediante las siguientes transferencias bancarias: a Don José Luis Arguijo Gil, por importe de diez mil euros, con anterioridad al otorgamiento de la escritura que se inscribe; a Don Francisco Javier Arguijo Gil, la cantidad de diez mil euros, con anterioridad al otorgamiento de la escritura que se inscribe; a Don Sergio Arguijo Giménez la cantidad de dos mil quinientos euros, con anterioridad al otorgamiento de la escritura que se inscribe; a Doña Samara Agruijo Giménez la cantidad de dos mil quinientos euros, con anterioridad al otorgamiento de la escritura que se inscribe; a Doña Eva María Agruijo Fonseca, la cantidad de mil seiscientos sesenta y seis euros con sesenta y siete céntimos, con anterioridad al otorgamiento de la escritura que se inscribe; a Don José Luis Arguijo Fonseca, la cantidad de mil seiscientos sesenta y seis euros con sesenta y siete céntimos, con anterioridad al otorgamiento de la escritura que se inscribe; a Doña Esther Arguijo Fonseca, la cantidad de mil seiscientos sesenta y seis euros con sesenta y siete céntimos, con anterioridad al otorgamiento de la escritura que se inscribe. La parte vendedora otorga de la citada cantidad la más firme y eficaz carta de pago. **CONDICION RESOLUTORIA:** El Ayuntamiento comprador se obliga a destinar la finca rústica exclusivamente a equipamiento municipal para apoyo del colegio sito en la calle Canal de Isabel II de Patones, de la escuela pública ubicada en el municipio. En caso de que la finca sea calificada o recalificada como suelo urbano, urbanizable o se destina a un uso distinto al señalado en el párrafo anterior, se entenderá incumplida la condición establecida, quedando resuelta de pleno derecho la compraventa, y obligándose el vendedor a restituir al comprador la cantidad de treinta mil euros. Dicha resolución se producirá mediante requerimiento fehaciente del vendedor, y en caso de controversia, podrá instarse su cumplimiento ante la jurisdicción competente. Esta cláusula se establece en el acuerdo del Pleno de fecha veintiséis de marzo del dos mil veinticinco, para la compra de la parcela.



C.S.V. : 22803412CBDF6CD



CERTIFICACIÓN



Se inserta en la escritura que se inscribe: certificado firmado electrónicamente el día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco, por Doña Inés María de la Calzada Martínez, Secretaria del Ayuntamiento de Patones, con el visto bueno de su Alcalde en el que se hace constar que el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha veintiséis de marzo del dos mil veinticinco, aprobó el expediente número 119/2025 para proceder a la adquisición directa mediante compraventa, de la parcela setecientos ocho del polígono siete, al sitio Bonetes, destinada exclusivamente a equipamiento municipal para apoyo del colegio sito en la calle Isabel II de Patones, de la escuela pública ubicada en el municipio; certificado firmado electrónicamente el día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco por Doña Inés María Calzada Martínez, Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Patones, en el que se hace constar que la adquisición de la parcela setecientos ocho del polígono siete, no excede del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del Presupuesto municipal, por lo que no necesita solicitar autorización a la Comunidad de Madrid. En su virtud **INSCRIBO el PLENO DOMINIO** de esta finca a favor del **AYUNTAMIENTO PATONES**, por título de compra, **con la condición resolutoria pactada** en los términos expresados, practicándose esta inscripción de conformidad con lo establecido en el artículo 205 LH, con la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 LH, habiéndose enviado la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial del Estado; e igualmente **INSCRIBO LA REPRESENTACION GRAFICA Y LISTAS DE COORDENADAS QUE CONSTAN EN EL ARCHIVO ELECTRONICO ASOCIADO A DICHA FINCA CON C.S.V.: 228034354BF1F3CF.** **ESTADO DE COORDINACION:** Esta finca está coordinada gráficamente con catastro a fecha de esta inscripción de conformidad con lo establecido en el artículo 10 LH. Así resulta de la escritura relacionada de la que una copia autorizada en unión de la escritura de herencia así como de los testamentos, certificados de defunción y últimas voluntades de los causante, autoliquidado el pago del impuesto y acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, se presentó en esta oficina a las catorce horas y veintitrés minutos de seis de junio del año dos mil veinticinco, causando el asiento 1715 del diario 2025. Torrelaguna. Firmado digitalmente por MARÍA TERESA LÓPEZ RUIZ con NIF 25710275R registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRELAGUNA, el veinte de agosto del año dos mil veinticinco (22803406538A1E4E)."

SEGUNDO: Que por nota al margen de la citada inscripción consta lo siguiente:

I.- El derecho adquirido por la inscripción adjunta queda **afecto** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. TORRELAGUNA

Firmado Digitalmente (228034070D9E9FF0) a 20 de agosto de 2025.

II.- A efectos de lo dispuesto en el art. 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril de **residuos y suelos contaminados** para una economía circular, la parte transmitente manifiesta que no ha realizado sobre esta finca actividades potencialmente contaminantes.

Firmado Digitalmente (22803407513689A7) a 20 de agosto de 2025.

III.- Hecha constar la publicación del edicto en el Boletín Oficial del Estado con fecha veinte de agosto del año dos mil veinticinco. Torrelaguna



C.S.V. : 22803412CBDF6CD

Firmado Digitalmente (22803407DA097D6E) a 9 de octubre de 2025.

SEGUNDO: Que la inscripción inscripción extensa que como extensa se relaciona en la inscripción inscripción de nuestra finca de la finca de que se certifica, complementa la misma en el sentido de expresar que título que motivó la inscripción extensa.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

Número 1694 del Diario 2026 de fecha 22/05/2026, CERTIFICACIÓN PRIVADA .

JUAN MIGUEL TIRADO RAMIREZ presenta a las quince horas y once minutos, instancia privada por él suscrita hoy en Torrelaguna en la que solicita le sea expedida CERTIFICACION relativa a las fincas números 2193 del término municipal de Patones, 4745 del término municipal de Patones y de una finca rústica en el polígono 7 parcela 9003 del término municipal de Patones.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extendiendo la presente, que firmo en TORRELAGUNA en la fecha abajo indicada, antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la



C.S.V. : 22803412CBDF6CD



CERTIFICACIÓN



información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA TERESA LÓPEZ RUIZ** registrador/a titular de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRELAGUNA** a día veinticinco de mayo del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 22803412CBDF6CD

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22803412CBDF6CD



**«ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN O
COMPLEMENTO DE OTRA»**

NÚMERO

En TORRELAGUNA, a

Ante mí, **MARÍA-ASUNCIÓN CHÁFER RUDILLA**,
Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en
Torrelaguna, distrito de Colmenar Viejo. -----

==== C O M P A R E C E N ====

DON JOSÉ-LUIS ARGUIJO GIL, mayor de edad, casado,
jubilado, vecino de Villaviciosa de Odón (Madrid), con domicilio
en Calle Abedul, 18, y con D.N.I./N.I.F. número 01.159.510-B. -

DON FRANCISCO-JAVIER ARGUIJO GIL, mayor de
edad, casado, jubilado, vecino de Madrid, con domicilio en Calle
Alverja, 14, 8º A, y con D.N.I./N.I.F. número 01.084.769-C. -----

DON SERGIO ARGUIJO GIMÉNEZ, mayor de edad,
soltero, ingeniero audiovisual, vecino de Collado Villalba
(Madrid), con domicilio en Calle Pico de la Sierrona, 124, 4º B, y
con D.N.I./N.I.F. número 50.129.515-A. -----

DOÑA SAMARA ARGUIJO GIMÉNEZ, mayor de edad,
soltera, profesora, vecina de Candás (Asturias), con domicilio en

Calle La Cuesta, 23, 2-F, y con D.N.I./N.I.F. número 50.129.514-W.-----

Como representante de la parte compradora:-----

DON LUIS ARRIAZÚ GARCÍA, mayor de edad, casado, Alcalde del Ayuntamiento de Patones (Madrid), con domicilio a estos efectos en Patones, Plaza de la Constitución, 1, y con D.N.I./N.I.F. número 51.328.373-D.-----

==== I N T E R V I E N E N ====

1).- DON JOSÉ-LUIS ARGUIJO GIL, en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de sus hijos:-----

DOÑA EVA-MARÍA ARGUIJO FONSECA, mayor de edad, casada, peluquera, vecina de Alcorcón (Madrid), con domicilio en Calle Islas Cíes, 9, 5º C, y con D.N.I./N.I.F. número 53.102.506-Z. -----

DON JOSÉ-LUIS ARGUIJO FONSECA, mayor de edad, casado, perito, vecino de Alcorcón (Madrid), con domicilio en Calle Los Robles, 43, 1º D, y con D.N.I./N.I.F. número 46.930.445-A. -----

DOÑA ESTHER ARGUIJO FONSECA, mayor de edad, casada, administrativa, vecina de Alcorcón (Madrid), con domicilio en Travesía Fuente Cisneros, 4, portal 2, 1º D, y con D.N.I./N.I.F. número 46.930.444-W. -----

Ejerce dicha representación en virtud de apoderamiento

conferido a su favor, en escritura de Poder especial para venta, otorgada en Alcorcón, el día 4 de junio de 2025, ante el Notario Don Antonio-J. Florit de Carranza, con el número 2852 de su protocolo, de la que he recibido copia autorizada electrónica a través de la plataforma notarial Signo, que traslado a tres folios de papel timbrado, serie IM, números 7535821 y los dos correlativos anteriores.-----

Yo, la Notario, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, considero suficientemente acreditadas las facultades representativas DON JOSÉ-LUIS ARGUIJO GIL para el acto o negocio objeto del presente otorgamiento, pues del documento reseñado resulta expresamente autorizado, para la venta de sus respectivos derechos sobre la finca objeto de la presente escritura. Me asegura el apoderado la vigencia de sus facultades y que en nada ha variado la capacidad jurídica de sus representados.-----

2).- DON LUIS ARRIAZÚ GARCÍA, en nombre y representación del "**AYUNTAMIENTO DE PATONES**", con domicilio en Patones, Plaza de la Constitución, 1, y C.I.F. número P2810700A, como Alcalde-Presidente de dicho Ayuntamiento,

cargo me consta por notoriedad ejerce. -----

Se encuentra legitimado para el acto objeto del presente otorgamiento, por virtud de los acuerdos que luego se dirán. -----

Yo, la Notario, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, considero suficientemente acreditadas las facultades representativas de DON LUIS ARRIAZÚ GARCÍA para el acto o negocio objeto del presente otorgamiento, el cual me asegura la vigencia de su cargo y facultades y que en nada ha variado la capacidad jurídica de la entidad a la que representa.-----

3).- Y DON FRANCISCO-JAVIER ARGUIJO GIL y DON SERGIO y DOÑA SAMARA ARGUIJO GIMÉNEZ, en su propio nombre y derecho. -----

Identifico a los señores comparecientes por sus Documentos Nacionales de Identidad, exhibidos. Tienen, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente intervienen, capacidad y discernimiento suficiente para otorgar la presente ESCRITURA DE **RECTIFICACIÓN O COMPLEMENTO DE OTRA**, y al efecto, -----

==== E X P O N E N ====

Primero: ESCRITURA QUE SE RECTIFICA.- Es la otorgada bajo mi fe, el día 6 de junio de 2025, con el número 925 de mi protocolo, en la que **DON JOSÉ-LUIS y DON FRANCISCO-JAVIER ARGUIJO GIL, DON SERGIO y DOÑA SAMARA ARGUIJO GIMÉNEZ y DOÑA EVA-**

MARÍA, DON JOSÉ-LUIS y DOÑA ESTHER ARGUIJO FONSECA venden al “**AYUNTAMIENTO DE PATONES**”, una finca **RÚSTICA.- Terreno dedicado a labor o labradío de secano, sito en el lugar denominado “BONETES”, del término municipal de Patones (Madrid), con una superficie de veintiséis áreas cuarenta y dos centiáreas o dos mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados (INDIVISIBLE)**, no inscrita, de referencia catastral 28107A007007080000LZ. -----

Segundo.- En dicha escritura, en su estipulación CUARTA, se pactó lo siguiente: -----

“CUARTA: CONDICIÓN RESOLUTORIA.- El Ayuntamiento comprador se obliga a destinar la finca rústica descrita en este contrato exclusivamente a equipamiento **MUNICIPAL PARA APOYO DEL COLEGIO SITO EN LA CALLE CANAL DE ISABEL II DE PATONES** de la escuela pública ubicada en el municipio.-----

En caso de que la finca sea calificada o recalificada como suelo urbano o urbanizable, o se destine a un uso distinto al señalado en el párrafo anterior, se entenderá incumplida la condición establecida, quedando resuelta de pleno derecho la

compraventa y obligándose el vendedor a restituir al comprador la cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €).-----

Dicha resolución se producirá mediante requerimiento fehaciente del vendedor y, en caso de controversia, podrá instarse su cumplimiento ante la jurisdicción competente.-----

Esta cláusula se establece en el acuerdo del Pleno de fecha 26 de marzo de 2025 para la compra de la parcela por error involuntario.-----

Tercero.- Es voluntad de las partes en modificar el contenido de la estipulación CUARTA, quedando como sigue: -----

“CUARTA: CONDICIÓN RESOLUTORIA.- El Ayuntamiento comprador se obliga a **destinar la finca rústica descrita en esta escritura exclusivamente a equipamiento municipal para apoyo del colegio sito en la calle Canal de Isabel II, de Patones, de la escuela pública ubicada en el municipio.**-----

En caso de que la finca se destine a un uso distinto al señalado en el párrafo anterior, se entenderá incumplida la condición establecida, quedando resulta de pleno derecho la compraventa y obligándose el vendedor a restituir al comprador la cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €). -----

Dicha resolución se producirá mediante requerimiento fehaciente del vendedor y, en caso de controversia, podrá instarse su cumplimiento ante la jurisdicción competente.”. -----

Cuarto.- Dicho lo cual, los señores comparecientes, según respectivamente intervienen,-----

==== O T O R G A N ====

PRIMERO: Que rectifican la escritura reseñada, por ellos otorgada, en el sentido que resulta de la parte expositiva de esta escritura, quedando inalterada en el resto de su contenido. -----

SEGUNDO: PROTECCIÓN DE DATOS.- Yo, la Notario, doy fe, de que he identificado a los señores compareciente por sus documentos de identidad antes consignados, de que sus circunstancias personales resultan de sus manifestaciones y de que han quedado informados de lo siguiente:-----

Que sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, y que los mismos son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva, que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose los otorgantes obligados a facilitar los datos

personales, pues de no facilitar tales datos no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.-----

Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en calle Camelias, 8, en Torrelaguna (Madrid). Asimismo, tiene el derecho a presentar

una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD), o la Ley que la sustituya, y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

LEO íntegramente, en alta voz y en un solo acto, esta escritura a los señores comparecientes, por su elección, previa advertencia y renuncia al derecho que tienen a hacerlo por sí, conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial; hacen constar su consentimiento y la firman conmigo, la Notario. -----

=== A U T O R I Z A C I O N:===

De haber identificado a los comparecientes en la forma expresada en la intervención de esta escritura, de ser el contenido del presente instrumento público adecuado a la legalidad y conforme a la voluntad libremente prestada por los otorgantes o

intervinientes, debidamente asesorados por mí, y de todo lo demás en él comprendido, que va extendido en tres folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente y los dos anteriores, correlativos en orden, de la misma serie, yo la Notario, Doy fe. -----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4 y n ^a 8 ^a . DOCUMENTO SIN CUANTÍA. TOTAL: (Impuestos excluidos)



INVENTARIO DE BIENES 2024 PATONES (MADRID)

Epígrafe: **1. INMUEBLES**
Subepígrafe: **1.2. VÍAS RÚSTICAS**

Nº apunte:
1-2-0016

Denominación: **CAMINO**
Ref. Municipales: **28107ACAM0016A0000--**

Valoración:
0,00 €

DATOS GENERALES

PGCP: 212 - INFRAESTRUCTURAS.

Régimen de dominio

público o patrimonial: USO PÚBLICO - BIENES DEMANIALES

Calificación: VIARIO PÚBLICO

Naturaleza: SUELO RÚSTICO

Posesión: PROPIEDAD

Ejercicio Contable: 2024

Tipo de Inventario: BIENES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ENTIDAD LOCAL

Tipo de Vía: CNO AUXILIAR

Tipo de Valor: -

Motivo de Alta: -

Asiento Contable: -

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Datos de posesión / afecciones / observaciones:

-

Descripción:

CAMINO QUE TRANSCURRE POR PATONES Y QUE ATRAVIESA LOS POLÍGONOS CATASTRALES: 007. SE LE CONOCE COMO "CAMINO". ES DEL TIPO CNO AUXILIAR. TIENE UNA LONGITUD APROXIMADA DE 29 METROS, Y UN ANCHO MEDIO DE 3. EN CATASTRO ESTÁ DESCRITO EN LAS PARCELAS CATASTRALES 28107A00709003. CONFLUYE CON: ZONA URBANA. ESTÁ DESCRITO ESPACIALMENTE POR LAS COORDENADAS GML DE CADA UNO DE SUS TRAMOS.

Uso / Destino:

SERVICIO PÚBLICO

CIRCULACIÓN DE PERSONAS, VEHÍCULOS Y SEMOVIENTES

SITUACIÓN

Nombre: CAMINO

Cód. Callejero: 00016

Nº Pares: -

Nº Impares: -

C.P.: -

Polígono: CAM

Parcela/Finca: 0016A

Paraje: -

Localización: PATONES - PATONES (MADRID)

Extremo 1: -

Extremo 2: -

Estado: -

Linderos:

-

Dimensiones:

Longitud: 29,00 m

Anchura máxima: -

Anchura media: 3,00 m

Anchura mínima: -

Superficie: 81,00 m²

SIGNATURA DEL REGISTRO

Localidad: -

Nº Registro: -

Tomo: -

Notas: -

Libro: -

Folio: -

Fecha: -

Finca: -

CRU/IDURFIR: -

Inscripción: -

REFERENCIAS CATASTRALES

28107A00709003

TRAMOS Y SERVICIOS

ref. tramo	descripción	nº policia inicio	nº policia fin	c.p.
28107ACAM0016A0000--	POLIGONO CAM,PARCELA 0016A			

MOBILIARIO URBANO

tipo	unds.	estado	tramo
------	-------	--------	-------

VALORACIONES

INVENTARIO PRECEDENTE

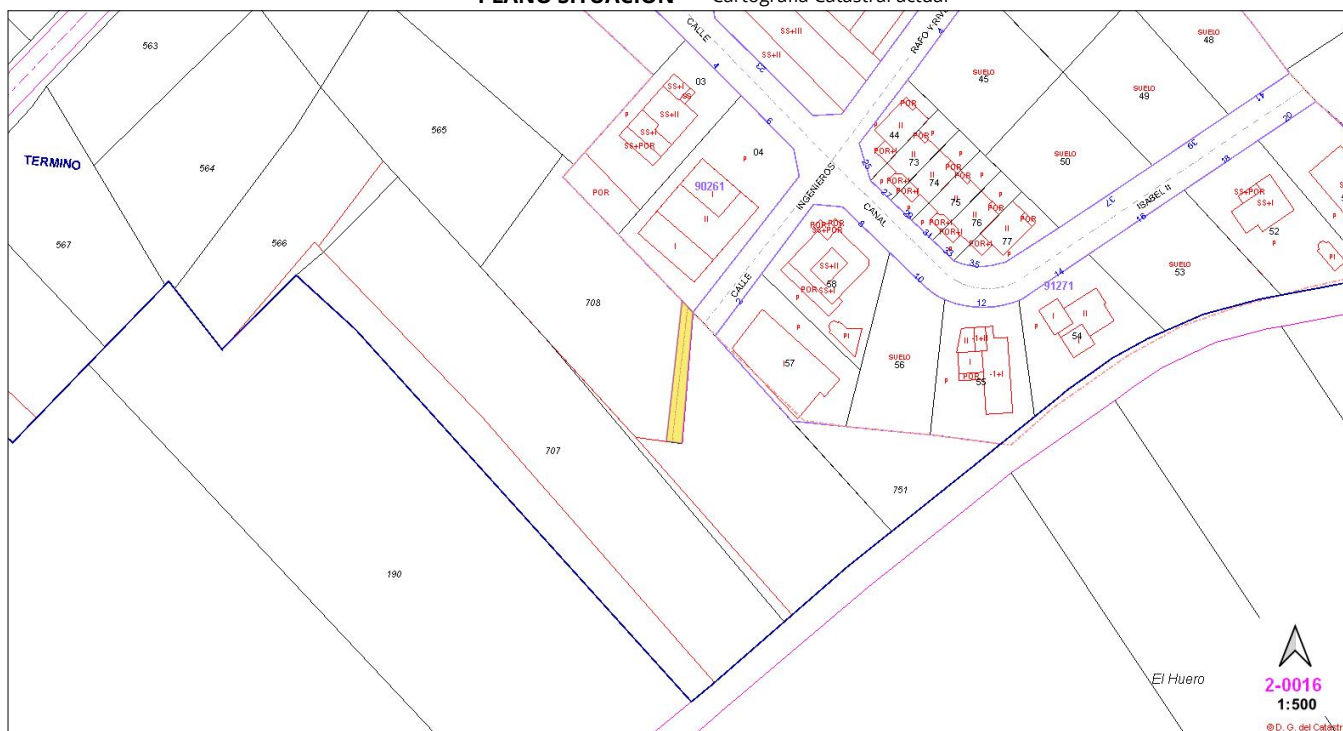
Fecha apunte: -	Referencia: -	Valoración: 0,00 €
Descripción: -		
Observaciones: -		

PLENOS

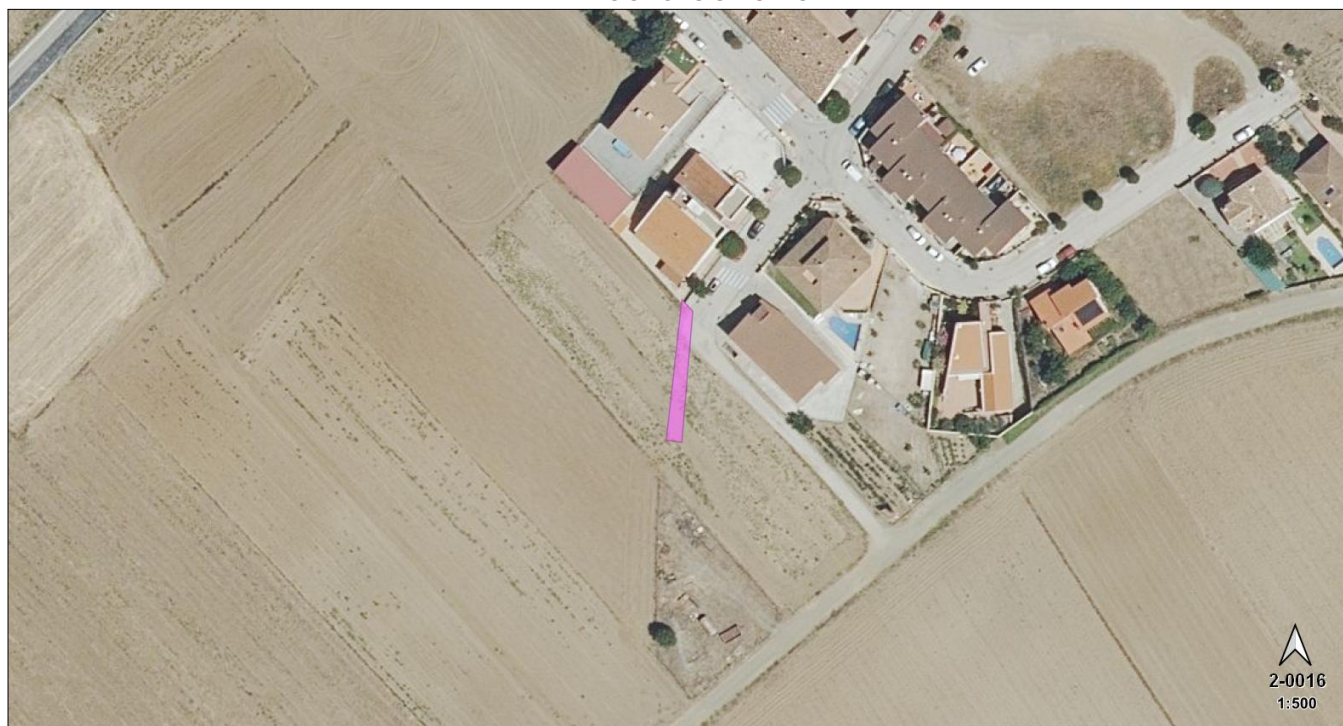
-

LOCALIZACIÓN DEL BIEN

PLANO SITUACIÓN *Cartografía Catastral actual

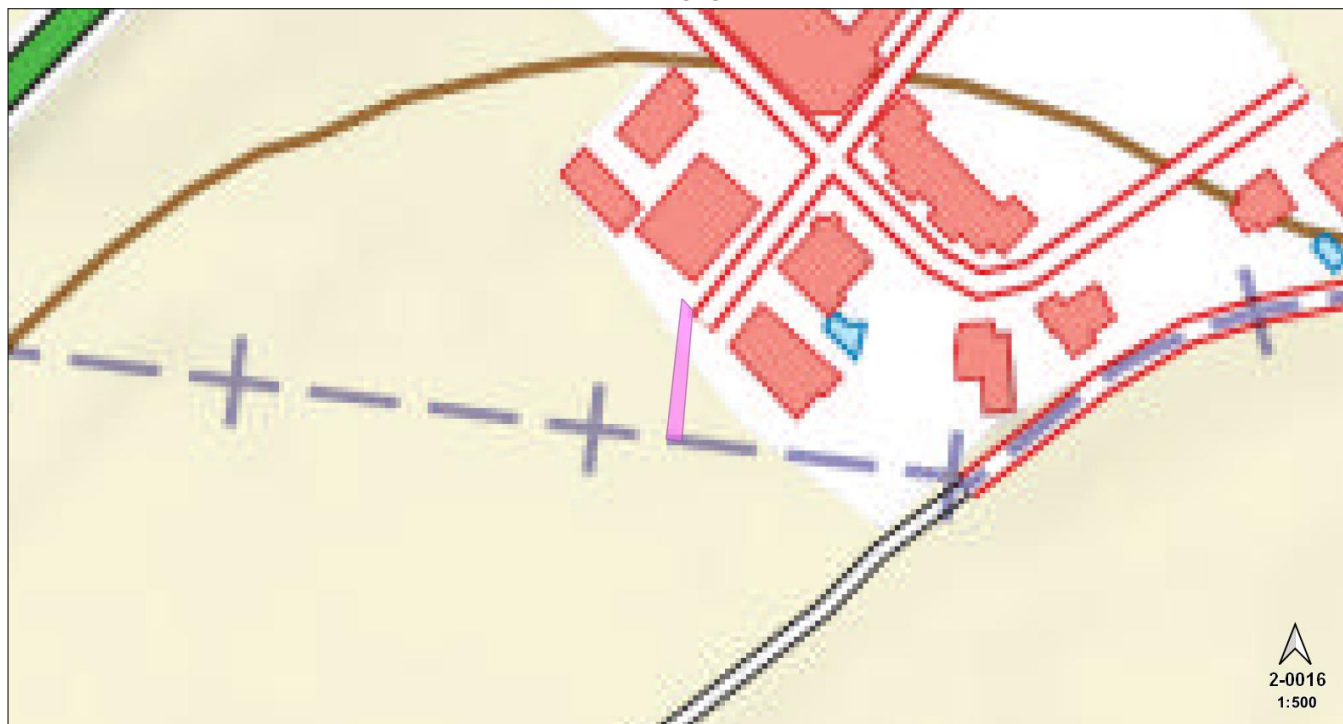


PLANO SITUACIÓN ORTO



LOCALIZACIÓN DEL BIEN

PLANO IGN



COORDENADAS

TRAMO **28107ACAM0016A**

	X	Y
1 -	458.904,96	4.522.321,57
2 -	458.904,61	4.522.321,62
3 -	458.902,83	4.522.321,86
4 -	458.901,72	4.522.322
5 -	458.904,97	4.522.351,13
6 -	458.905,73	4.522.350,34
7 -	458.905,85	4.522.350,21
8 -	458.907,24	4.522.348,74
9 -	458.904,96	4.522.321,57

ANEXO V. COORDENADAS UTM DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1	X=458935.5682	Y=4522317.6097	10	X=458917.1675	Y=4522393.7160
2	X=458893.6826	Y=4522323.1622	11	X=458928.0870	Y=4522382.6860
3	X=458877.1390	Y=4522342.7960	12	X=458929.2370	Y=4522377.0160
4	X=458863.1070	Y=4522358.1965	13	X=458907.1570	Y=4522348.8460
5	X=458880.0870	Y=4522381.4465	14	X=458907.2370	Y=4522348.7660
6	X=458882.4370	Y=4522379.3965	15	X=458907.6070	Y=4522348.3860
7	X=458880.1970	Y=4522376.8765	16	X=458909.2970	Y=4522346.6560
8	X=458890.9870	Y=4522365.6565	17	X=458926.1375	Y=4522327.9810
9	X=458891.6470	Y=4522364.9765			



ANEXO VI. DATOS DE ESCOLARIZACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y
UNIVERSIDADES



Dirección de Área Territorial
Madrid-Norte
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN
Y UNIVERSIDADES

Por la presente se informa que los datos de escolarización de alumnos en la sede de **Patones** del *CRA El Jarama*, según consta en la plataforma RAÍCES Sistema de Gestión Educativa Integral de la Comunidad de Madrid, ha aumentado en 9 alumnos desde el curso 2023-2024.

Estos datos incluyen la previsión de alumnos para el curso 2026-2027.

Para que así conste a los efectos oportunos.

Atentamente.

Firmado digitalmente por: LLAMEDO VALLE MARÍA LAVINIA
Fecha: 2026.03.04 10:17

LA DIRECTORA DEL ÁREA TERRITORIAL MADRID NORTE

ILUSTRÍSIMO SEÑOR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE PATONES

Avda. de Valencia, s/n
28702 San Sebastián de los Reyes
Madrid
Tel.: +34 917 203 811
datnorte.direccion@madrid.org

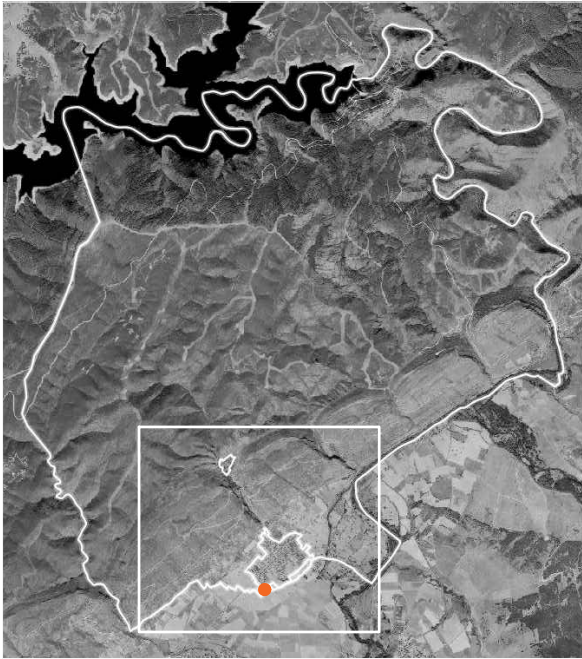


La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295250789076203129661

VOLUMEN II. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO: ORTOFOTOGRAFÍA
- I.02 TOPOGRAFÍA
- I.03 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
- I.04 EDIFICACIÓN, USOS ACTUALES Y VEGETACIÓN EXISTENTE
- I.05 AFECCIONES A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
- I.06 PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN
- I.07 PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN
- I.08 PLANEAMIENTO VIGENTE: ALINEACIONES
- I.9 REDES PÚBLICAS DEL MUNICIPIO
- I.10.1 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO
- I.10.2 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO DETALLE ÁMBITOS
- I.10.3 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO
- I.10.4 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO DETALLE ÁMBITOS
- I.10.5 CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: TELECOMUNICACIONES DETALLE ÁMBITOS
- I.11 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA: PLANEAMIENTO VIGENTE



LÍMITES	
— TM	TÉRMINO MUNICIPAL
- - - SU	SUELO URBANO
MP	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cartografía:
Ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea
(PNOA) 2022.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL
AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E. 1:8.000
E. 1:4.000

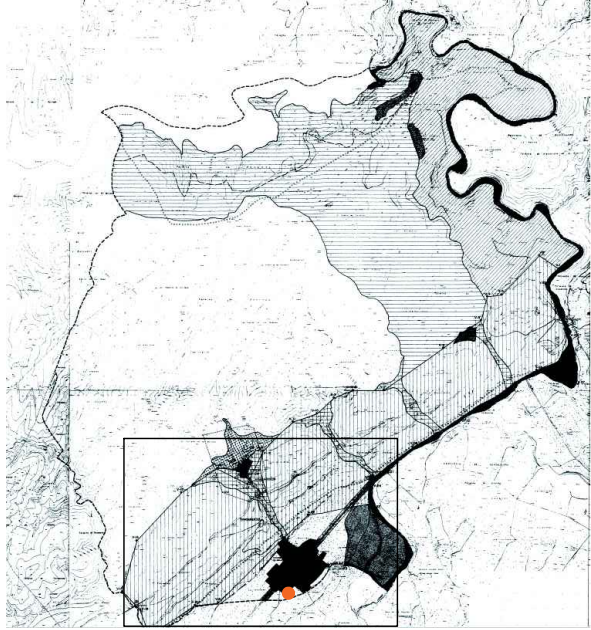
Formato A3
Formato A1

N
I

EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO :
ORTOFOTOGRAFÍA

1.01



- LÍMITES
- TM TÉRMINO MUNICIPAL
 - SU SUELO URBANO
 - MP ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cartografía:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.



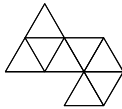
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL
AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

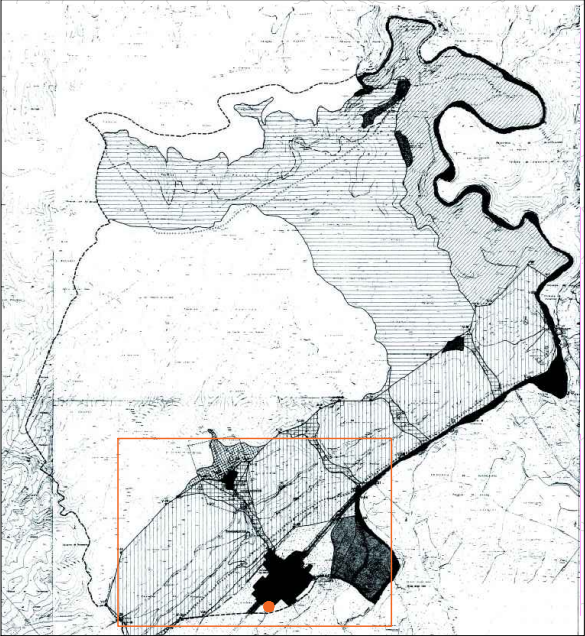
0 40 80 160 E. 1:8.000 Formato A3
E. 1:4.000 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



TOPOGRAFÍA 1.02



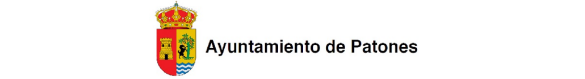
AD ARQUITECTURA URBANA
www.adarquitecturaurbana.com
Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta
oficina@adarquitecturaurbana.com



LÍMITES	
— TM	TÉRMINO MUNICIPAL
- - - SU	SUELO URBANO
MP	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Nota:

Se muestran en tabla las coordenadas automáticas de los ámbitos que conforman la modificación puntual. Por claridad gráfica se muestra una selección de las mismas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E. 1:8.000
E. 1:4.000

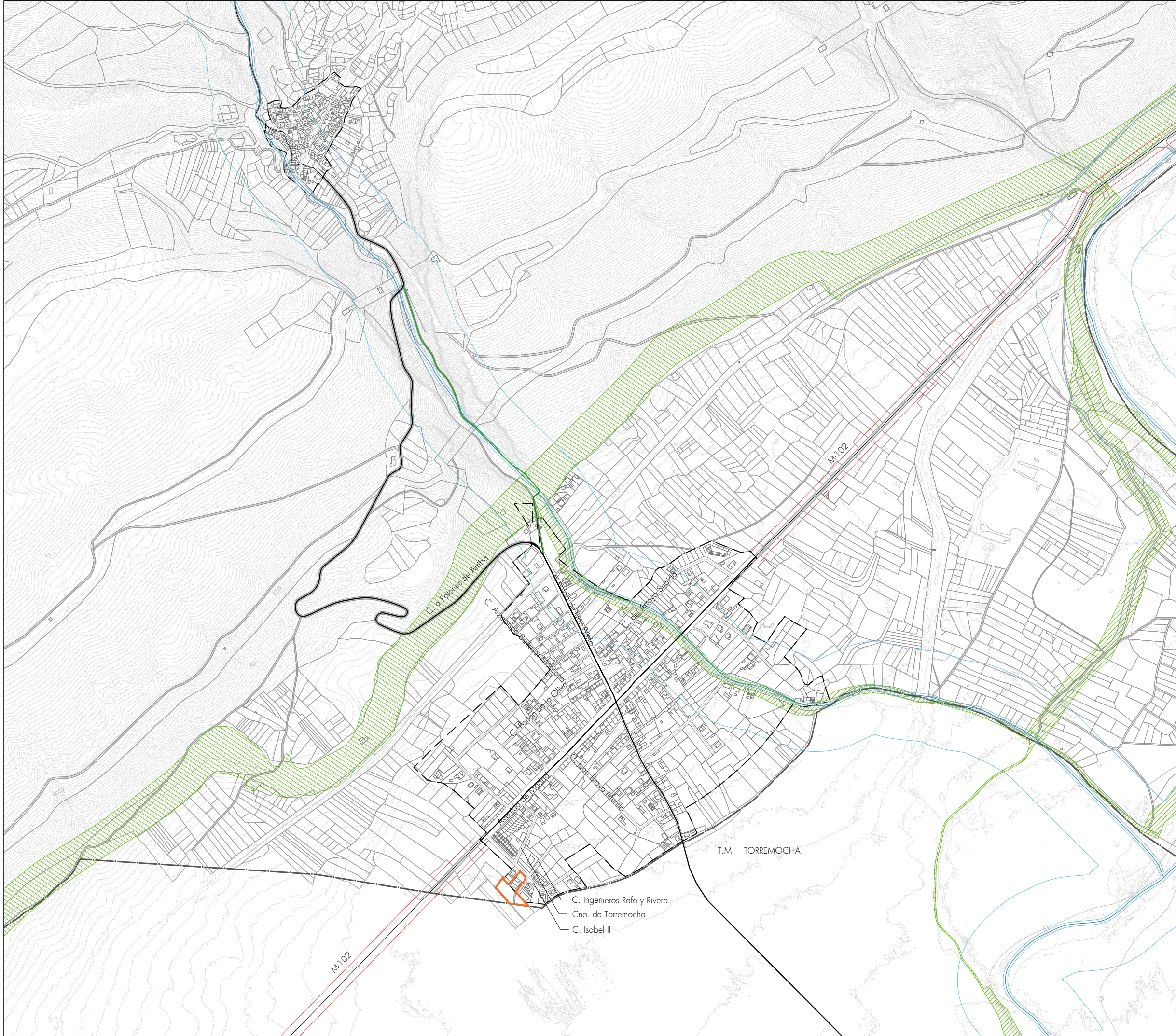
Formato A3
Formato A1

EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

N

1

EDIFICACIÓN, USOS ACTUALES Y VEGETACIÓN EXISTENTE



AFECCIONES

- ARROYOS - Cauce con DPH cartográfico
- ZONA DE SERVIDUMBRE 5 METROS
- ZONA DE POLICÍA 100 METROS

Nota: Las distancias se contarán a partir de la línea del nivel de máxima crecida ordinaria.

- VÍAS PECUARIAS
- CARRETERAS
- ZONA DE AFECCIÓN 15 METROS

LÍMITES

- TM TÉRMINO MUNICIPAL
- SU SUELO URBANO
- MP ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cartografía:
Catálogo datos abiertos, Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

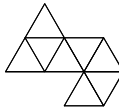
JUNIO 2026

0 40 80 160 E. 1:8.000 Formato A3
E. 1:4.000 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



AFECCIONES A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1.05

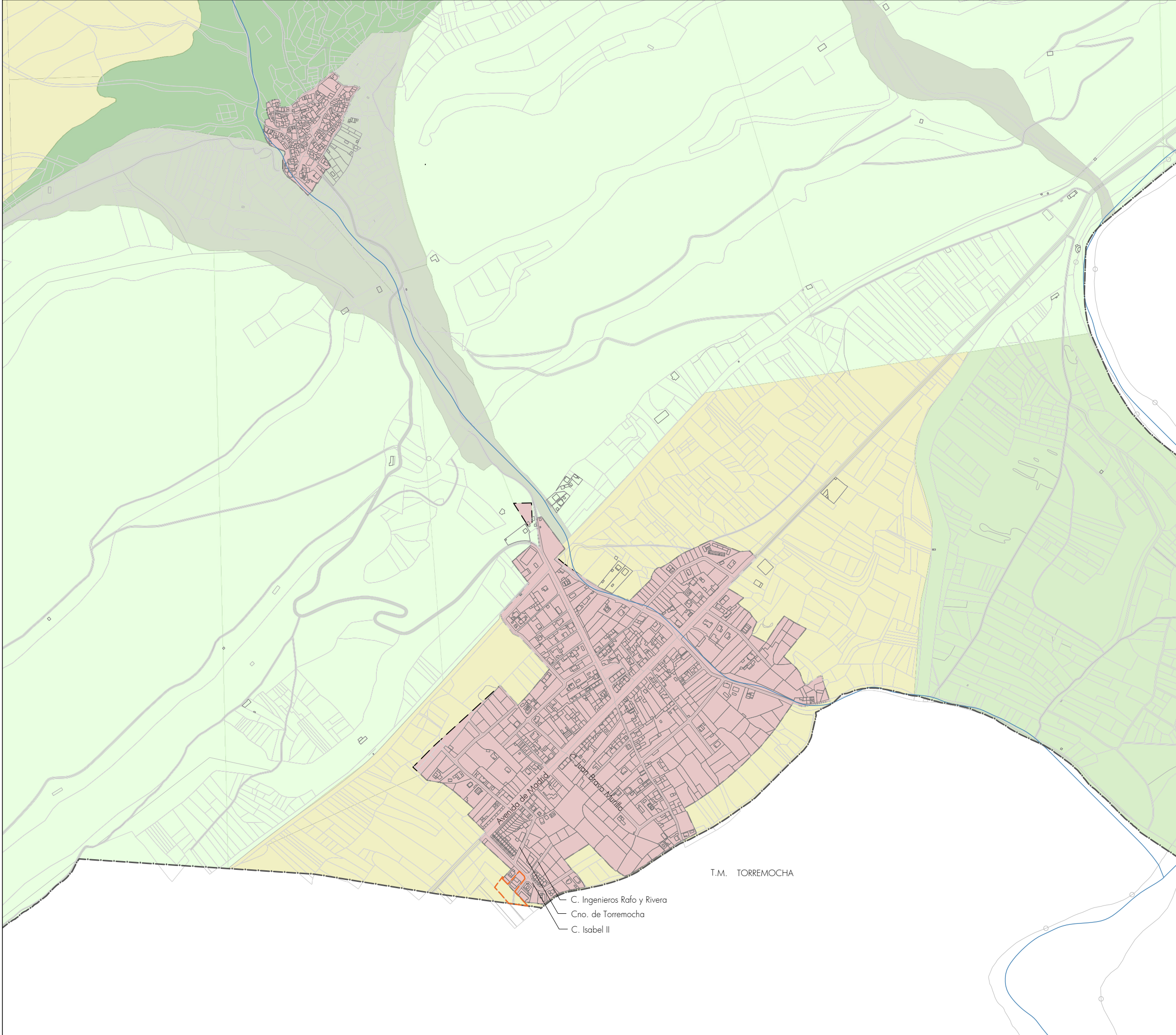


AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

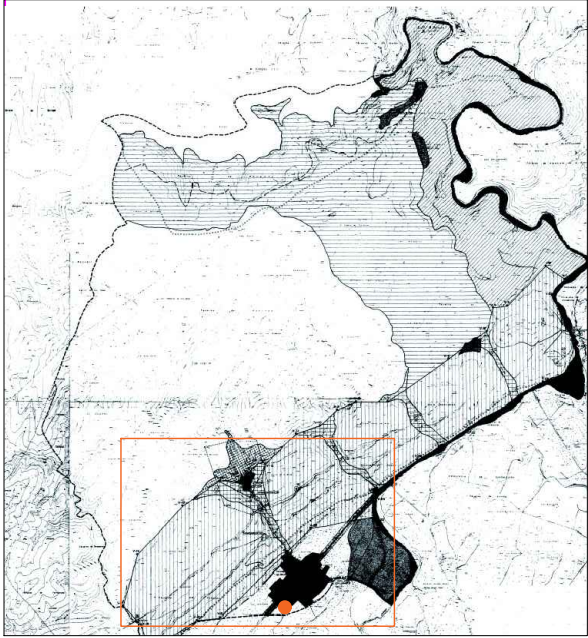
Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

oficina@adarquitecturaurbana.com



C. Ingenieros Rafo y Rivera
Cno. de Torremocha
C. Isabel II

T.M. TORREMOCHA



- SUELO URBANO

SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE

SNU SUELO NO URBANIZABLE
- SNU-IEPC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INTERÉS ECOLÓGICO Y CULTURAL
- SNU-IEC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INTERÉS ECOLÓGICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL
- SNU-IEC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INTERÉS PAISAJÍSTICO Y CULTURAL
- SNU-IEC SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

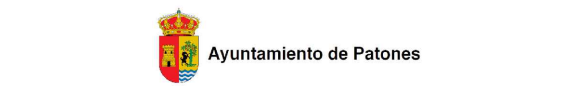
INTERÉS AGRÍCOLA
- LÍMITES

TM TÉRMINO MUNICIPAL

SU SUELO URBANO

MP ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cartografía:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E. 1:8.000
E. 1:4.000

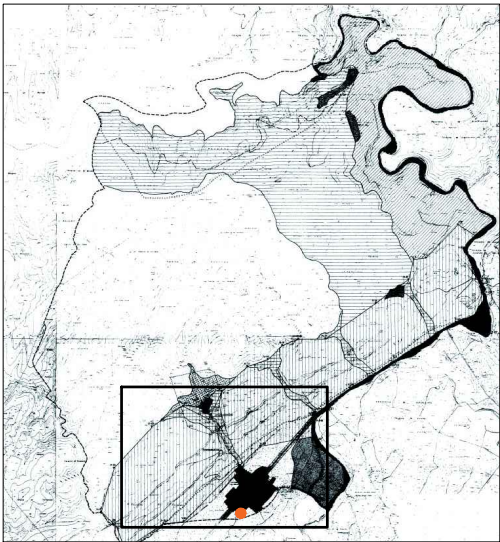
Formato A3
Formato A1

EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

N

1

PLANEAMIENTO VIGENTE: 1.06
CLASIFICACIÓN



LEYENDA

PATONES DE ARRIBA

ORDENANZA DE CONSERVACION, CASCO TRADICIONAL

ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACIÓN, CASCO TRADICIONAL

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PARCELAS

RED VIARIA

LIMITE DE SUELO URBANO

LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN

ELEMENTOS NEGATIVOS

PATONES DE ABAJO

CASCO TRADICIONAL PATONES DE ABAJO

NUEVOS DESARROLLOS PATONES DE ABAJO

NUEVOS DESARROLLOS PATONES DE ABAJO

INDUSTRIAL

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ESPACIO DE USO Y DOMINIO PUBLICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL - ARTESANAL

LÍMITES

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

LÍMITE DE SUELO URBANO

Nota:
La cartografía del plano proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992, mientras que los ámbitos del Plan Especial se han delimitado según cartografía catastral con proyección ETRS89.



Ayuntamiento de Patones

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E. 1:8.000
E. 1:4.000

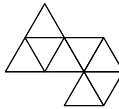
Formato A3
Formato A1

EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



PLANEAMIENTO VIGENTE:
CALIFICACIÓN

1.07

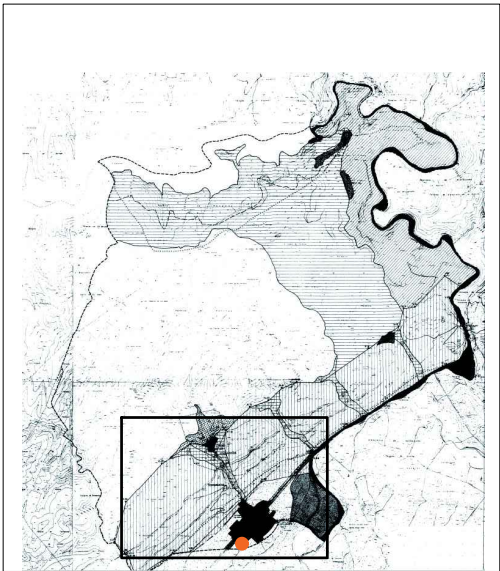


AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

oficina@adarquitecturaurbana.com



LEYENDA
PATONES DE ARRIBA

- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- TRAZAS DE EDIFICACIÓN
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PARCELAS
- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ELEMENTOS NEGATIVOS

PATONES DE ABAJO

- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- ESPACIOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
- ÁREAS DE PAVIMENTACIÓN PREFERENTEMENTE PEATONAL
- ÁREAS DE COEXISTENCIA DE TRÁFICOS

- CONEXIONES URBANAS ENTRE VÍA DE ACCESO
- CARRETERA DE ACCESO A LOS CASCOS URBANOS
- SENDA ECOLÓGICA DEL BARRANCO

LÍMITES

- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- LÍMITE DEL SUELO URBANO

Nota:
La cartografía del plano proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992, mientras que los ámbitos del Plan Especial se han delimitado según cartografía catastral con proyección ETRS89.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

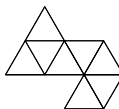
JUNIO 2026

0 40 80 160 E. 1:8.000 E. 1:4.000 Formato A3 Formato A1 EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



PLANEAMIENTO VIGENTE :
ALINEACIONES

1.08

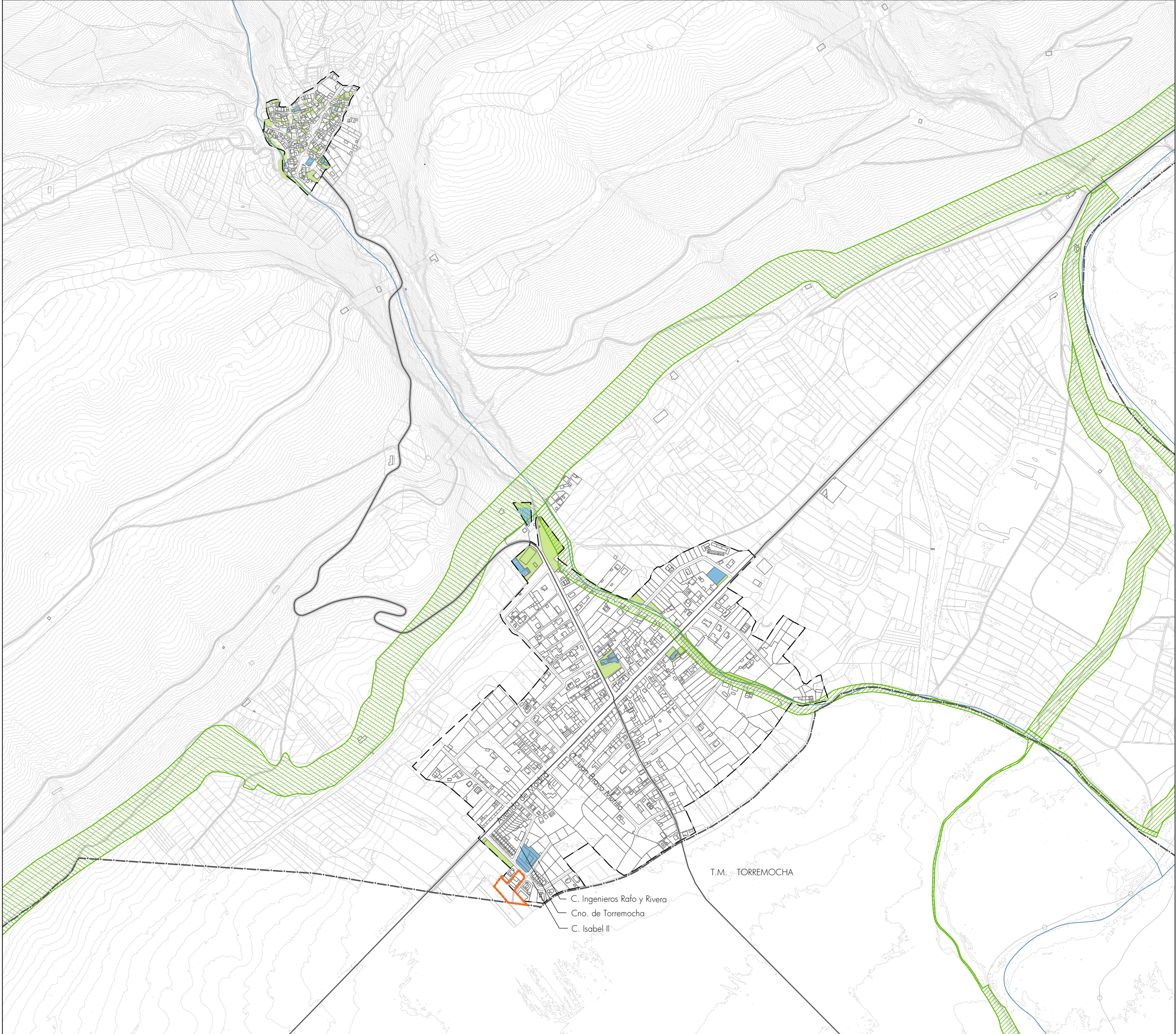


AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

oficina@adarquitecturaurbana.com



- REDES PÚBLICAS**
- REDES SUPRAMUNICIPALES**
- VÍAS PECUARIAS
 - RED VIARIA
- REDES GENERALES**
- ZONAS VERDES
 - EQUIPAMIENTOS
- RED LOCAL**
- RED VIARIA
- LÍMITES**
- TM TÉRMINO MUNICIPAL
 - SU SUELO URBANO
 - ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



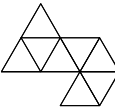
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160 E. 1:8.000 Formato A3
E. 1:4.000 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

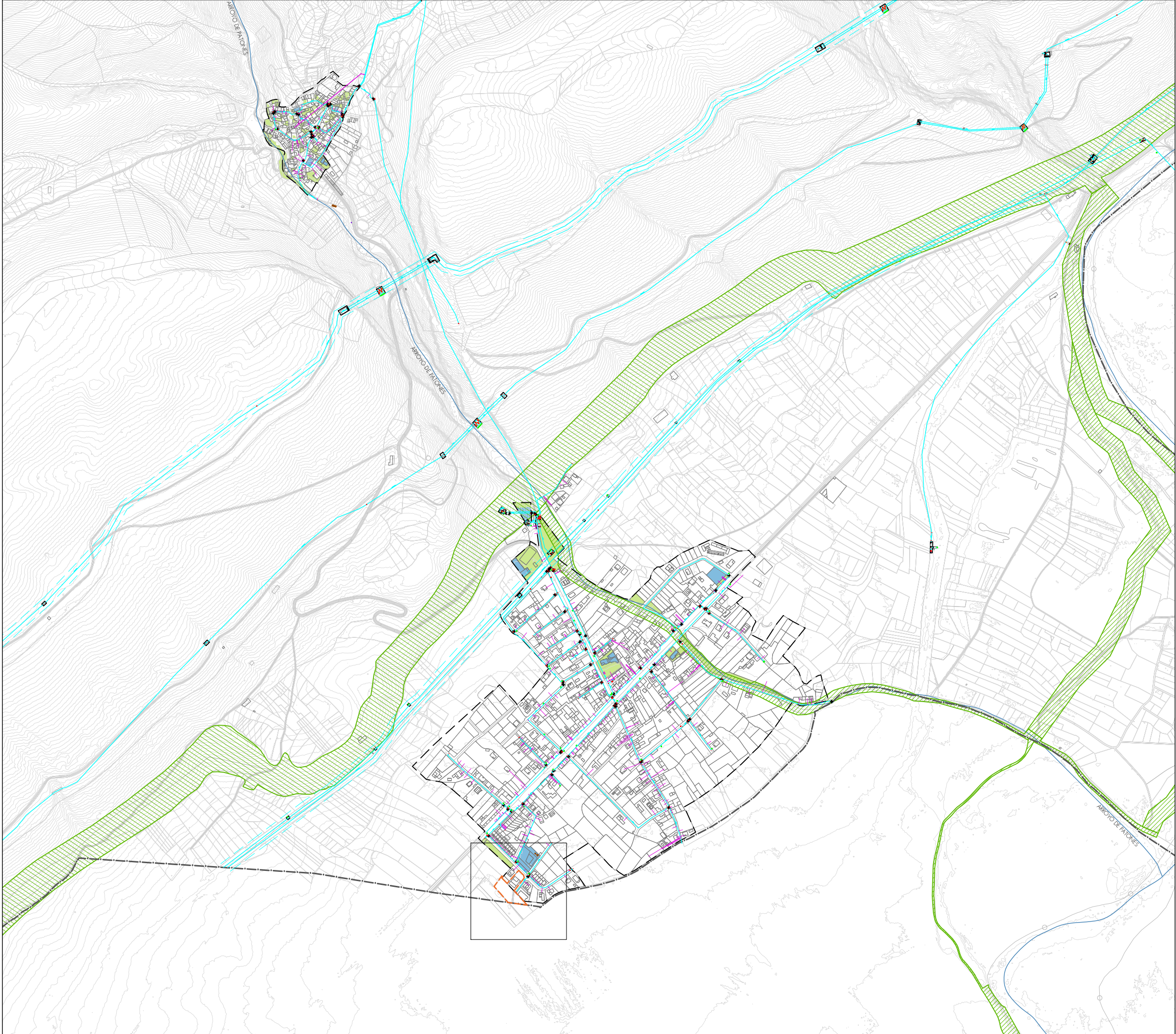


REDES PÚBLICAS DEL MUNICIPIO 1.9



AD ARQUITECTURA URBANA
www.adarquitecturaurbana.com

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta
oficina@adarquitecturaurbana.com



- MODIFICACIÓN PUNTUAL**
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- SERVICIOS BÁSICOS**
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- FRANJA DE PROTECCIÓN DE BANDA DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA
- RED DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS
- VÍAS PECUARIAS**
- LÍMITES**
- TM TÉRMINO MUNICIPAL
- SU SUELO URBANO

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros, mientras que la red de abastecimiento proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo de datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



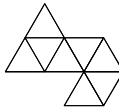
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160 E. 1:8.000 Formato A3
E. 1:4.000 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO 1.10.1

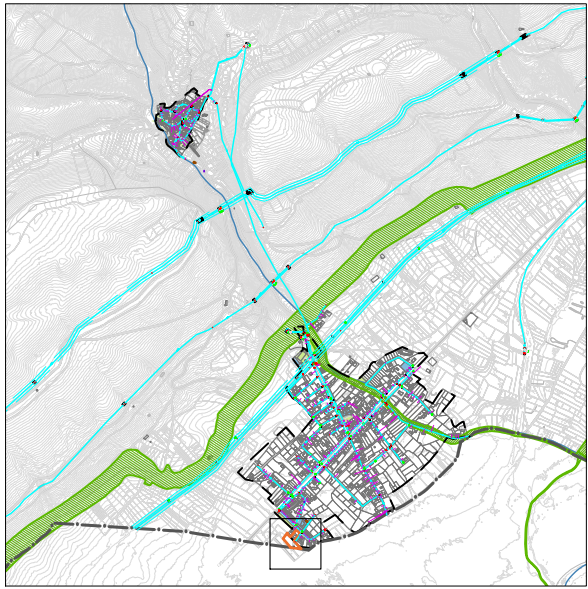
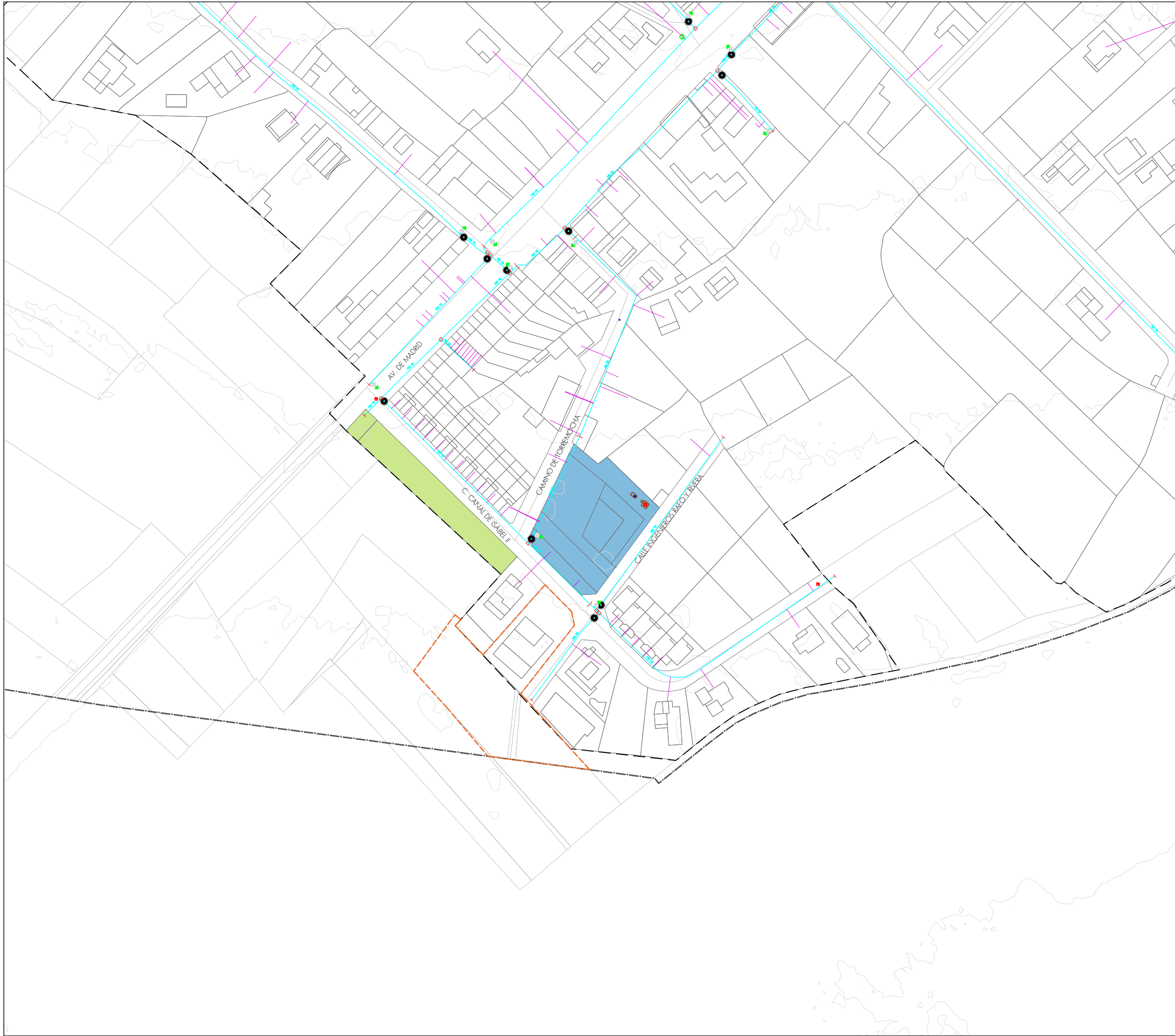


AD ARQUITECTURA URBANA

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

www.adarquitecturaurbana.com

oficina@adarquitecturaurbana.com



- MODIFICACIÓN PUNTUAL**
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- SERVICIOS BÁSICOS**
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
FRANJA DE PROTECCIÓN DE BANDA DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA
- RED DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**
- ZONAS VERDES
EQUIPAMIENTOS
- VÍAS PECUARIAS
- LÍMITES**
- TM TÉRMINO MUNICIPAL
SU SUELO URBANO

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros, mientras que la red de abastecimiento proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo de datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



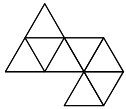
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

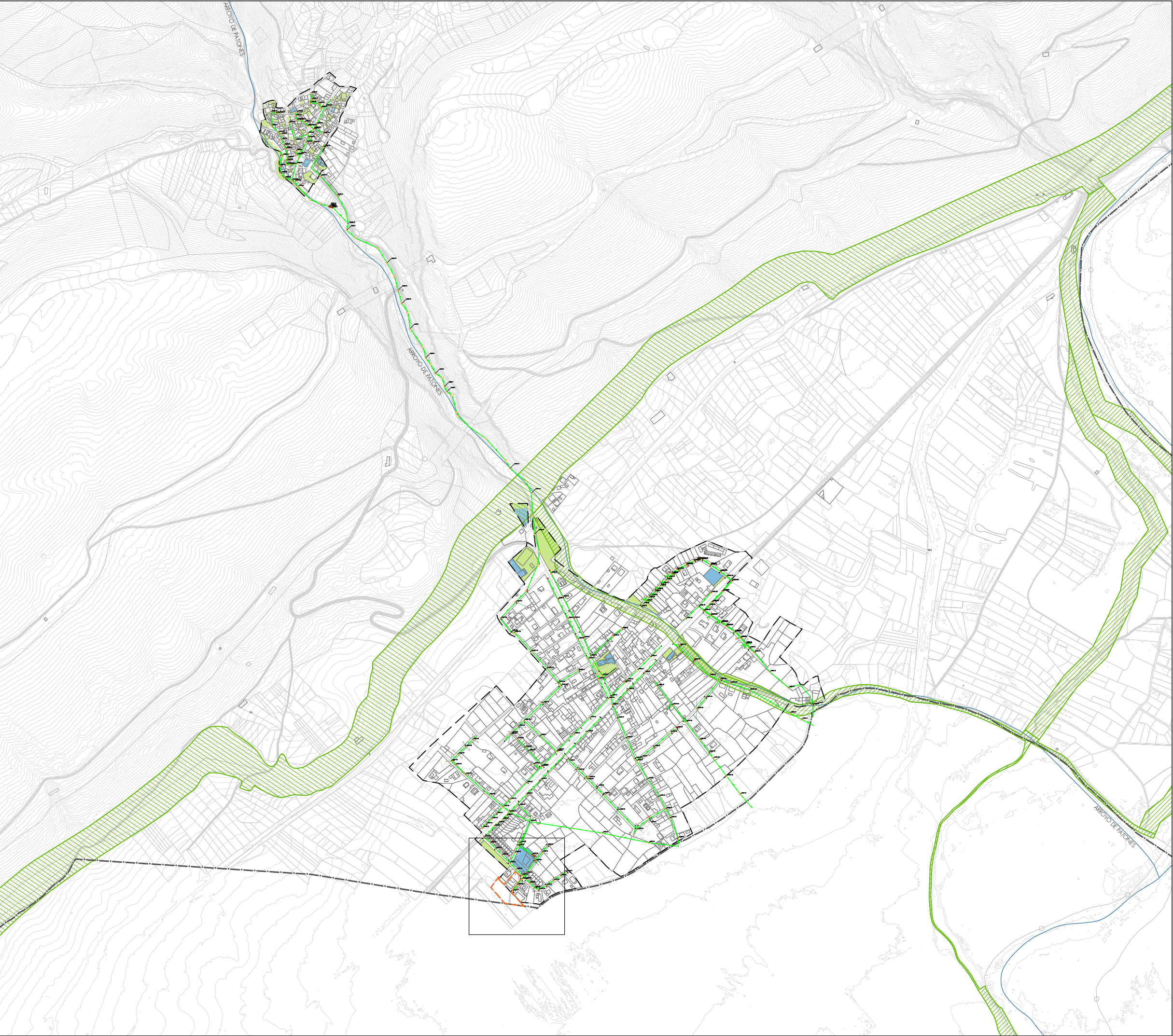
JUNIO 2026

0 7.5 15 30 E. 1:1.500 E. 1:1.250 Formato A3 Formato A1 EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO DETALLE ÁMBITO 1.10.2





- MODIFICACIÓN PUNTUAL**
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- SERVICIOS BÁSICOS**
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS
- VÍAS PECUARIAS
- LÍMITES**
- TM TÉRMINO MUNICIPAL
- SU SUELO URBANO

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros, mientras que la red de saneamiento proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo de datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



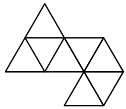
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160 E. 1:8.000 Formato A3
E. 1:4.000 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO 1.10.3

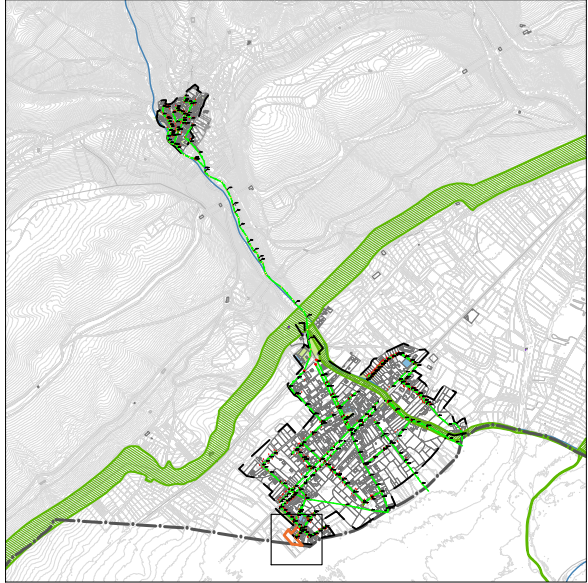
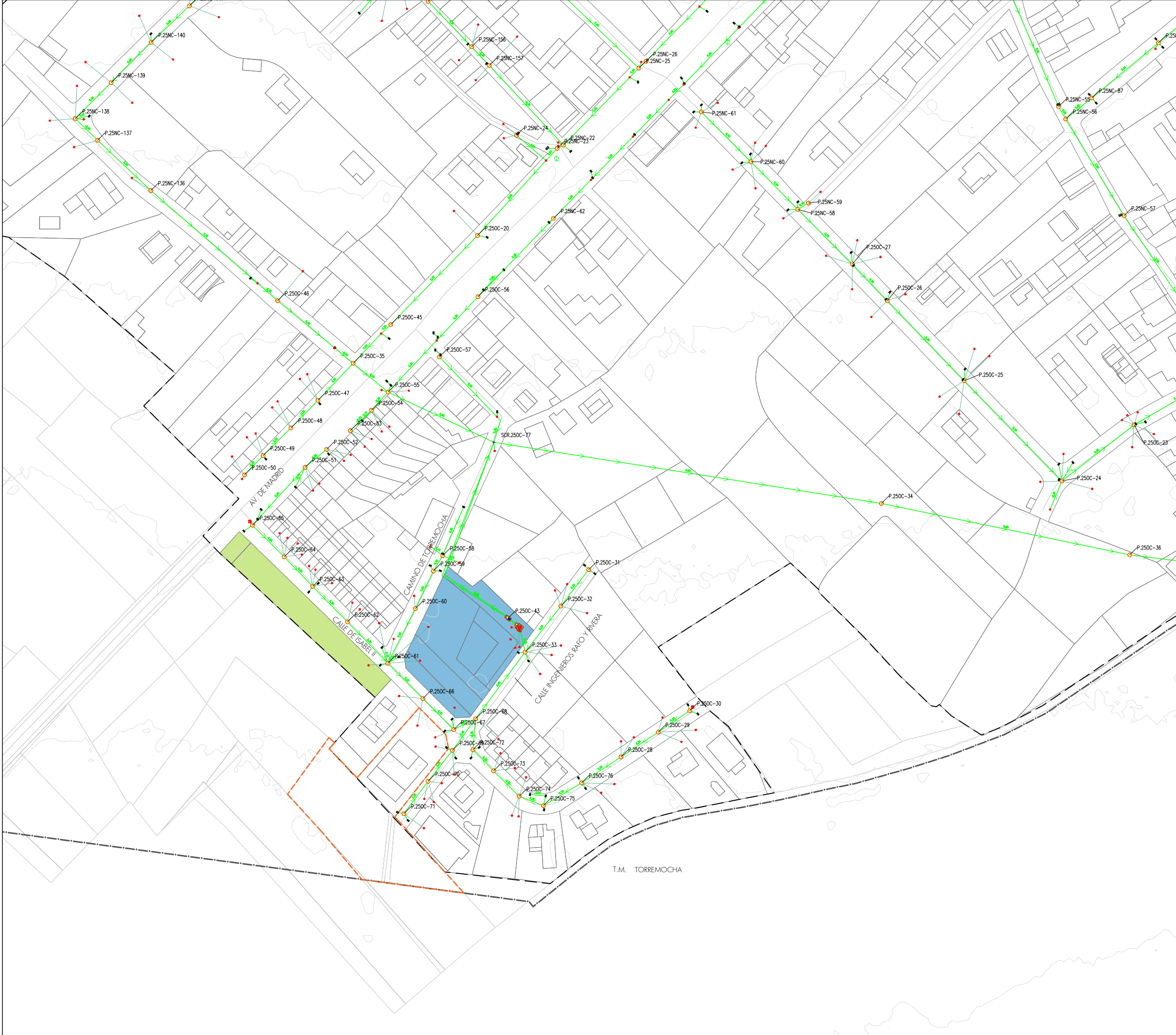


AD ARQUITECTURA URBANA

www.adarquitecturaurbana.com

Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta

oficina@adarquitecturaurbana.com



- MODIFICACIÓN PUNTUAL**
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- SERVICIOS BÁSICOS**
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS
- VÍAS PECUARIAS**
- LÍMITES**
- TM TÉRMINO MUNICIPAL
- SU SUELO URBANO

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros, mientras que la red de saneamiento proviene de las Normas Subsidiarias de Patones de 1992.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo de datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.

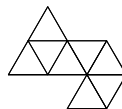


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

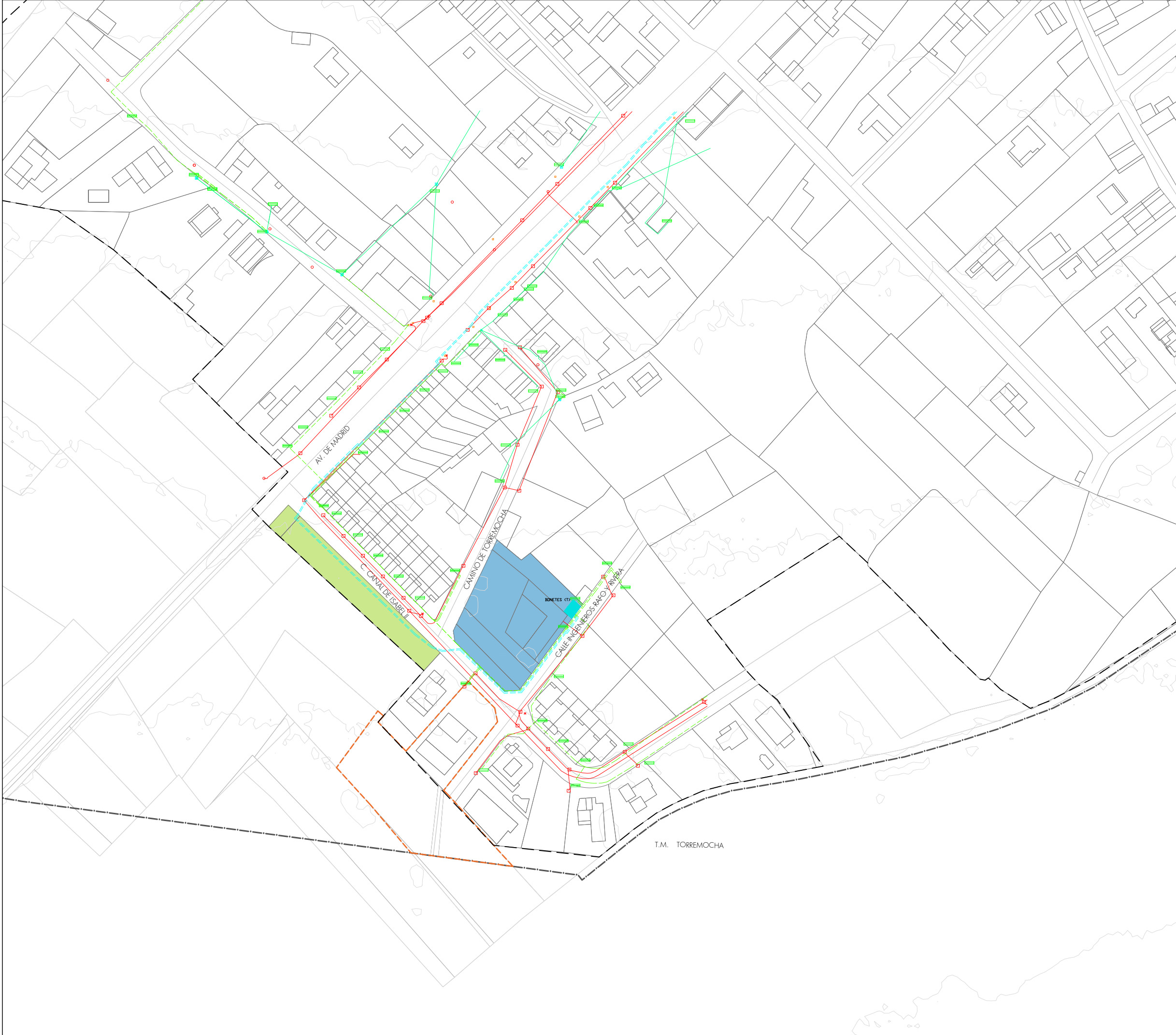
JUNIO 2026

0 7.5 15 30 E. 1:1.500 Formato A3
E. 1:1.250 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO DETALLE ÁMBITOS 1.10.4



AD ARQUITECTURA URBANA
www.adarquitecturaurbana.com
Directora Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta
oficina@adarquitecturaurbana.com



- PLAN ESPECIAL
- ÁMBITOS
 - SERVICIOS TELECOMUNICACIONES
i-DE Grupo Iberdrola
 - MEDIA TENSIÓN
 - BAJA TENSIÓN
 - CLIENTE
 - LÍNEA AÉREA
 - LÍNEA SUBTERRÁNEA
 - Telefónica
 - TRAZADO PRISMA CANALIZACIÓN
 - POSTE
 - REDES PÚBLICAS
 - REDES SUPRAMUNICIPALES
 - VÍAS PECUARIAS
 - RED VIARIA
 - REDES GENERALES
 - ZONAS VERDES
 - EQUIPAMIENTOS
 - RED LOCAL
 - RED VIARIA
 - LÍMITES
 - TM TÉRMINO MUNICIPAL
 - SU SUELO URBANO

Fuente:
Base Cartográfica de la Dirección General del Catastro con información topográfica del MDT25 cada 2 metros.

La información de vías pecuarias proviene del Catálogo datos abiertos Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería.



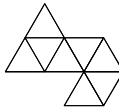
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

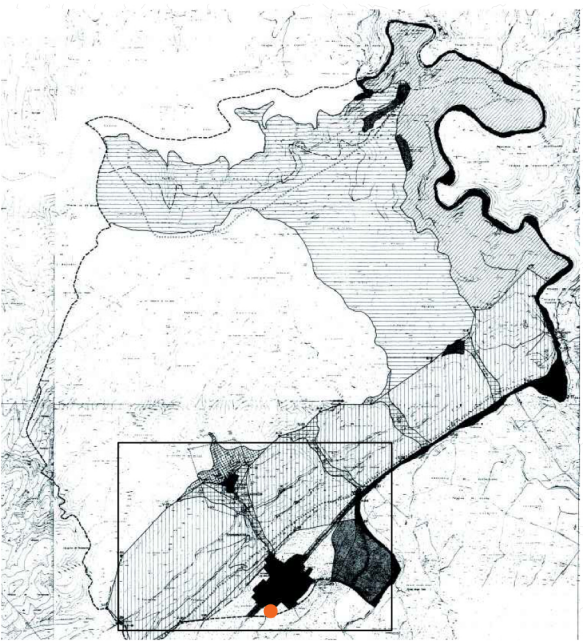
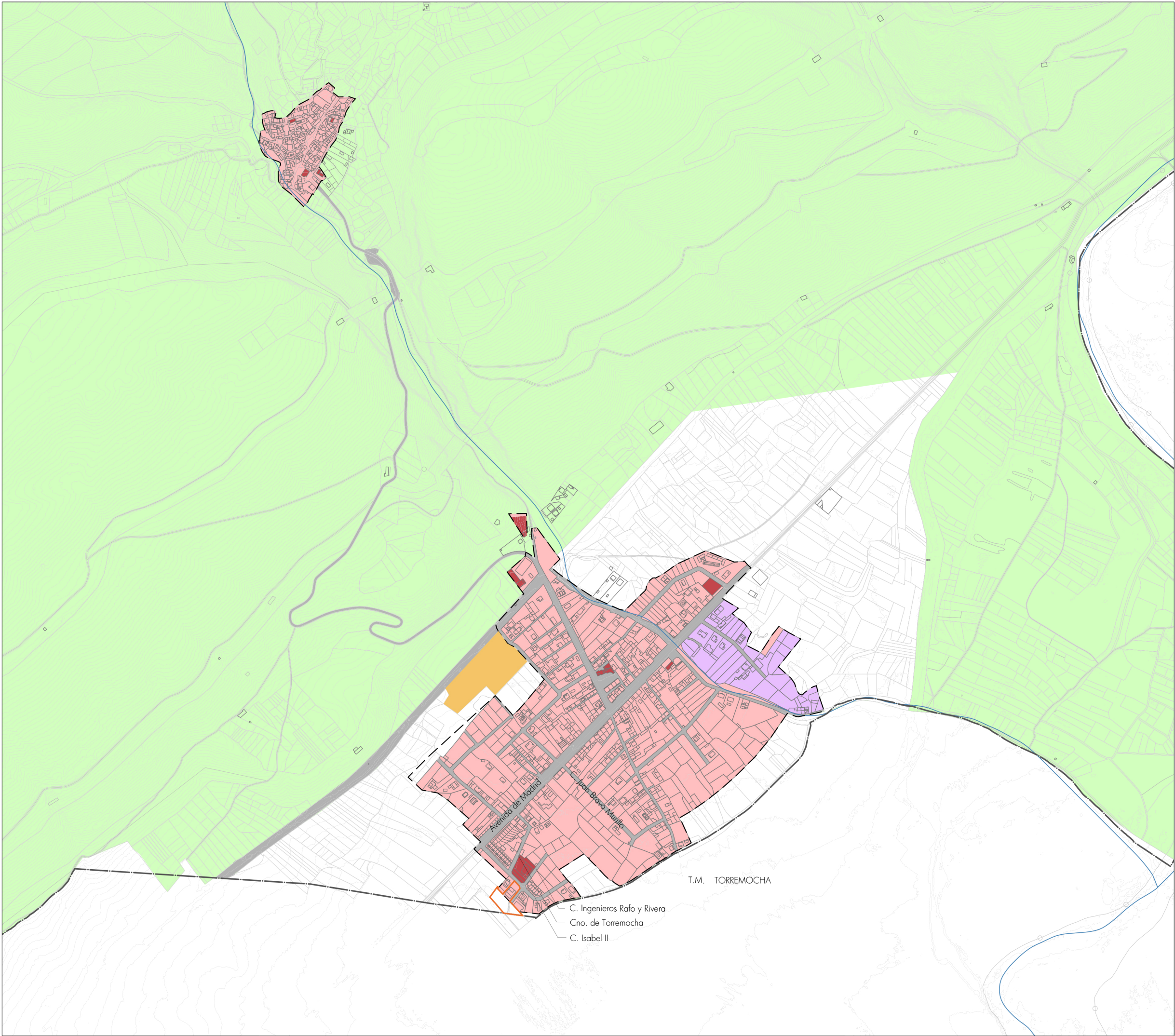
0 7.5 15 30 E. 1:1.500 Formato A3
E. 1:1.250 Formato A1
EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N



CONEXIÓN SERVICIOS URBANOS: 1.10.5
TELECOMUNICACIONES DETALLE ÁMBITO



Directora
Alexandra Delgado | Doctora Arquitecta



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C
- ZONA D
- ZONA E
- ZONA F
- ZONA G

SIN ZONIFICACIÓN

LÍMITES

- TM TÉRMINO MUNICIPAL
- SU SUELO URBANO
- MP ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Nota: Se muestran en tablas las coordenadas automáticas de los ámbitos que conforman el Plan Especial. Por claridad gráfica se muestra una selección de las mismas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PATONES PARA LA AMPLIACIÓN DEL COLEGIO RURAL AGRUPADO (CRA) EL JARAMA EN PATONES DE ABAJO

JUNIO 2026

0 40 80 160

E. 1:8.000
E. 1:4.000

Formato A3
Formato A1

EPSG 25830 - ETRS89/ UTM zone 30N

N

I

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA: PLANEAMIENTO VIGENTE 1.11