III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

67 FUENTE EL SAZ DE JARAMA

URBANISMO

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada con fecha 23 de septiembre de 2026, se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad Urbana Equivalente n.º 15 (Uueq-15) vigente Plan General de Ordenación Urbana, con emplazamiento en C/ La Tercia con C/ Madrid de esta localidad, promovido por Fuente El Saz Para Vivir, S. L., expte. n.º 180/2026.

Con fecha 8/10/2026, se deposita un ejemplar del citado Estudio de Detalle, en el Registro Administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística, de la Dirección General de Urbanismo, Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, conforme a lo establecido en el art. 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el art. 11.2 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El citado Estudio de Detalle, entrará en vigor el mismo día de la publicación del presente anuncio, junto con la ordenanza urbanística aplicación (MC-CA).

Lo que se hace público para conocimiento general, señalando que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

El citado Estudio de Detalle, podrá consultarse en el Portal de Transparencia de la web.

BOCM-20261118-67

ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC)	GRADO CASCO ANTIGUO (CA)

CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Casco Antiguo de Fuente el Saz de Jarama, correspondiente a superficies del núcleo primitivo de población.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana Cerrada (MC) con fachadas coincidentes con las alineaciones exteriores.		
ALINEACIONES	Alineación exterior: las definidas en el plano de alineaciones. Alineación interior: Se fija como fondo máximo una distancia paralela a la alineación exterior de 15m para todas las plantas.		
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima (1)	Se respetará la parcelación existente. 120 m^2 para nuevas segregaciones	
	Frente mínimo	Se respetará el existente. 7 m para nuevas segregaciones	
	Fondo	Máximo: 15 m. Mínimo: 8 m para nuevas segregaciones	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	Coincidente con la alineación oficial.
		Linderos laterales	Edificación adosada
		Lindero posterior	Para parcelas con fondo menor o igual a 15 m se admite el adosamiento sin apertura de huecos y con terminación similar a la fachada principal 3m para apertura de huecos
		Edificaciones existentes	
	%Ocupación máxima	No se fija (será el resultado de aplicar e resto de los parámetros).	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	No se fija (será el resultado de aplicar e resto de los parámetros).(2)	
	Nº de plantas	Dos plantas sobre rasante más bajo cubierta. La planta bajo cubierta se podrá utilizar para vivienda, siempre que éstas queden vinculadas a las plantas inferiores y su acceso de zonas comunes se realice desde la planta inferior. (3)	
	Altura máxima cornisa	- General: 7,30 m en el punto más alto de cualquier fachada. (4) - Entorno BIC (Distancia del edificio a mas de 15 m): 6,50 m - Entorno BIC (Distancia del edificio a menos de 15 m): 6,00 m (5)	
	Altura máxima interior bajo cubierta	La altura máxima interior del bajo cubierta, tanto en el plano interior de la fachada delantera como en la fachada posterior será de un (1,00) metro desde el suelo acabado de esta planta hasta la cara inferior del forjado inclinado de techo.	
	Altura máxima de cumbrera	Será el resultado de aplicar la pendiente máxima de cubierta a la altura máxima de cornisa	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipos 1 y 2, unifamiliar y multifamiliar.
Uso compatible	- Grupo II, Tipo 1 industria taller, en situación I y en los locales que alguna vez hayan solicitado licencias de actividad, para ese uso, antes de la entrada en vigor del Plan General - Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y Oficinas, Categorías 1ª y 2ª, en situación B, C y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipos 3.1 y 3.2 Hostelería y Espectáculos, en situación B, C y E; 3.3, Recreativo (excepto discotecas y clubes de alterne en el uso recreativo de relación) en situación B, C y E; 3.4 y 3.5, Docente y Sanitario en situación B, C y E; 3.6 Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª en situación E; y para Vehículos en parking Categorías 1ª y 2ª, en situación I y E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª en situación B y C y todas las categorías en situación E. - Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de Infraestructura, Categoría 1ª en situación I. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, Categoría 1ª y 2ª en situación I y E salvo subtipo 2.7 de administración pública que también se permitirá en situación B y C. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de aparcamiento subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª, en situación I y E. - Grupo VI, espacios libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, sólo en situación D (doméstica) Categoría 1ª. - Grupo III, terciario, tipo 3, Equipamiento Lucrativo, categorías 3.4 y 3.5 Docente y Sanitario, en situación D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, Subtipo 3.2 garaje en situación I.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

(1) Se admitirán únicamente nuevas segregaciones con parcela mínima de 120 m^2 y si el frente de parcela es superior a 7 metros y el fondo superior a 8m, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianeras, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento

(2) Se mantiene la edificabilidad de 1,5 m2/m2 del planeamiento anterior (NN.SS.-88) en actuaciones concretas señaladas en la Memoria Justificativa (Estudios de Detalle, etc.) así como actuaciones futuras (Modificaciones Puntuales o revisiones del Planeamiento General).con el fin de que su asignación no suponga incremento de edificabilidad e incumplimiento del articulo 42.6.c de la Ley 9/2001

(3) Se exceptúan de la obligatoriedad de esta vinculación a las viviendas situadas exclusivamente bajo cubierta y ejecutadas antes de la Aprobación Definitiva del Plan General.

(4) La planta baja no elevará su suelo acabado más de 60 cm sobre las rasantes en ningún punto.

(5) La altura final se podrá justificar en función de la altura necesaria de la planta baja y el espesor de los forjados de planta. En este caso podrá ser de aplicación lo estipulado en el penúltimo párrafo del punto 4.2.1.2 del Catalogo de Bienes Protegidos.

BOCM-20261118-67

ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC)	GRADO CASCO ANTIGUO (CA)

CONDICIONES ESTETICAS

Fachadas

- Se establecerá su composición y proporción de huecos conforme a los modelos tradicionales, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. El valor mínimo para la relación macizo/hueco será 1, cumpliéndose en cada fachada. La dimensión horizontal máxima del hueco en fachada a viario o espacio publico mantendrá la proporción respecto a la dimensión vertical de 2 a 3.
- No se utilizará ningún tipo de cuerpos salientes en fachada, salvo los balcones, siempre que los petos no sean macizos. La dimensión del balcón paralela a fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo un máximo de 0,35 m a cada lado, no pudiéndose formar balcones en huecos de ancho mayor de 2,00 metros. No se autorizan los miradores, ni en general, cuerpos volados cerrados ni cuerpos retranqueados (incluso retranqueo de portalones de garaje).
- El vuelo máximo del balcón será de 0,30 m y siempre que se retranquee 0,60 m del encintado de la acera. Su canto máximo será de 0,15 m, incluido solado, y se dispondrá, como mínimo, a 3 m de altura del encintado de acera.
- El alero máximo tendrá un vuelo máximo de 0,50 metros y un canto máximo de 0,12 metros.
- Las rejas de ventanas y las barandillas de balcones se realizaran con barrotes metálicos macizos y con predominio de la verticalidad.
- Las fachadas y medianerías vistas se tratarán con materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado. Serán de enfoscados lisos (nunca a la tirolesa) con acabado de revoco en colores ocres claros o blancos.
- No se permitirá el uso del ladrillo visto en masa como acabado de fachadas, aunque si su uso como parte de la composición en dinteles, recercado de huecos, aristas, etc. y siempre empleando ladrillo de tejar y llagas rejuntadas con mortero de cal o cemento blanco. La utilización de Aparejo tipo toledano tendrá carácter excepcional.
- Se prohíben las carpinterías exteriores en colores chillones, anodinados y brillantes. Serán preferentemente de madera o aluminio lacado en colores oscuros (verde oscuro, marrón, rojo carruaje).
- La longitud máxima de solución de fachada será de 25,00 metros, debiendo proyectarse modificaciones en la solución adoptada para longitudes mayores de 25,00 metros.

Cubiertas

- Serán siempre inclinadas y acabadas con tejas cerámicas curvas, preferentemente reutilizadas, al menos en las piezas cobijas.
- La pendiente máxima de cubierta será de 30º =57,7% (26,57º=50% de la pendiente en el entorno BIC), con altura de cumbrera de 3,87 m desde la cornisa
- Las cubiertas arrancarán del borde del alero de canto 0,12 metros, no pudiendo elevarse verticalmente.
- Los canalones y bajantes serán metálicos y se dispondrán en el borde del alero.
- Las cubiertas no tendrán ningún elemento saliente respecto a la pendiente de la cubierta, en ninguno de sus paños (salvo las chimeneas de ventilación), no autorizándose las mansardas ni los casetones. Los paños serán siempre continuos en cada vertiente (sin cambios de pendiente, quebrados o resaltos)

CONDICIONES SINGULARES

Generales

- No podrá abrirse ningún hueco de iluminación ni e ventilación a menos de tres metros enfrentado a la linde de otra propiedad. Cuando no exista patio de retranqueo trasero, mayor o igual a 8 metros, y en todo su ancho, las viviendas tendrán la consideración de vivienda exterior a la fachada principal.
- Se autorizan soluciones de ventanas inclinadas enrasadas con la pendiente de la cubierta y alineadas con los huecos de fachada. Con un ancho máximo de 80 cm.
- No se permitirán la instalación de aparatos de aire acondicionado o de antenas adosados a las fachadas ni sobre la envolvente del edificio, por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionados, situando los compresores en espacios exteriores ocultos desde el exterior.
- Se podrán autorizar ventanas entrantes en cubierta (ventanas encastradas), cuando el inicio de dicha terraza está separado al menos 2,00 metros del borde de la cornisa, asi como de las medianerías. Estas terrazas solo se podrán disponer en los paños de cubierta que no den a fachada situada en viario o espacio público y con el fin de disponer alguna ventana vertical en el bajocubierta, así como de situar en ellas los compresores de aire acondicionado o elementos comunes como antenas. El ancho máximo de estas terrazas será de 2,00 metros; estarán dispuestas a ejes de los huecos verticales de fachada; tendrán una separación mínima de 1,50 metros y la suma de sus anchos nunca contabilizará más de un 50 % de la longitud de cornisa del faldón de cubierta en el que se sitúan.
- Al menos el 50 % de la superficie no ocupada de las parcelas se ajardinará con especies arbóreas de bajo consumo hídrico y disponiendo de riego automático.
- Los edificios incluidos en el Casco Antiguo quedan eximidos de la obligación de instalar paneles de captación solar.
- Previo a la concesión de licencia se requerirá un certificado firmado por la Dirección Facultativa, por el promotor y la propiedad que indique que se compromete a proteger y conservar las cuevas o bodegas protegidas por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico, que pudiesen aparecer durante la ejecución de la obra, notificando cualquier incidencia a la administración.

Entorno afectado por la declaración de BIC

- No se permitirán carteles con carcasa de plástico o luminosos sobre la fachada. Los rótulos podrían colocarse en el interior del hueco, bajo el dintel.
- No se autorizan tendederos en la fachada principal.
- No se consideran convenientes los semisótanos.
- Las actuaciones que se realicen dentro del este ámbito cumplirán con lo establecido en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en especial el Art. 32.2, así como el apartado 2.4 del Catalogo de Bienes Protegidos incluido en el tomo de Anexos del Plan General.

DOTACION DE APARCAMIENTO

- El Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación mínima de aparcamiento previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de los usos de los locales, del tipo de viviendas, de su situación urbana, anchura de calle, tráfico, etc. En todo caso, quedan eximidas las promociones inferiores a cuatro viviendas con una superficie total construida de planta baja inferior a 200 m2 o edificios en parcelas de frente inferior a 6,00 m.
- Se autoriza la posible sustitución, si fuese necesario, de la rampa por una plataforma elevadora, con un espacio previo en el interior de la parcela de 5 metros.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NNU.UU

Fuente el Saz de Jarama, a 6 de noviembre de 2026.—La alcaldesa, María José Moñino Muñoz.

(02/17.691/26)

BOCM-20261118-67