

SECCION 2. CLAVES DE ORDENANZA

CLAVE 1. MANZANA CERRADA

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.6.04. Definiciones.

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, con patio de parcela, mayoritariamente con alineación fija fachada, en una extensión que coincide con el casco histórico de Arroyomolinos y su primer ensanche.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 2.Calificación y Regulación del Suelo, con la clave 1.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.05. Parcela mínima.

La superficie de parcela mínima será de 150 m² para nuevas agregaciones y/o segregaciones o la catastral existente con anterioridad ala aprobación de las presentes Normas Subsidiarias si es menor que aquella.

Art.6.06. Frente mínimo.

La longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación oficial a calle será de 6 metros para nuevas parcelaciones y/o agregaciones o el catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias si es menor que aquella.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.07. Alineaciones.

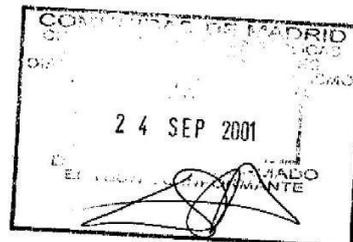
La alineación oficial de parcela y de edificación será la definida en la documentación gráfica Plano4.Alineaciones en Suelo Urbano. Las alineaciones interiores de la edificación se establecerán libremente en cada caso dentro del área de movimiento definida por la línea de fondo máximo edificable, la alineación oficial de parcela y los linderos de la misma.

En el caso de definirse una nueva alineación será la establecida en la documentación gráfica de las presentes Normas.

Art.6.08. Retranqueos mínimos.

El retranqueo mínimo de la edificación será de dos (2) metros cuando no se establezca una alineación fija obligatoria en el plano 5f.Alineaciones y Red Viaria en Casco Antiguo.

En los fondos de saco del área sujeta a la presente ordenanza si no se establece alineación fija obligatoria el retranqueo será libre.



Handwritten notes and stamps: 27/10/2000, 4/10/2000, 2/8/2001, Consejo de Mancomunados, Ayuntamiento de Madrid, and a circular official seal.

**Art.6.09. Fondo edificable máximo.**

El fondo edificable máximo será:  
 15 m en obras de nueva planta o ampliación.  
 25 m en planta baja cuando se destine a usos no residenciales o 15 m en caso contrario.  
 Libre en obras de rehabilitación o reforma que no supongan incremento de volumen destinadas a cualquier uso.

**Art.6.10. Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de parcela será del 100% de la parcela neta.

**Art.6.11. Superficie máxima construible.**

La superficie máxima construible será la deducida de la aplicación de los parámetros de fondo edificable máximo, ocupación máxima de parcela y altura máxima de la edificación establecidas en las presentes Normas.

**Art.6.12. Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 7,20 m desde la rasante de la acera en el punto medio del solar o terreno y de 2 plantas (baja+1) permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

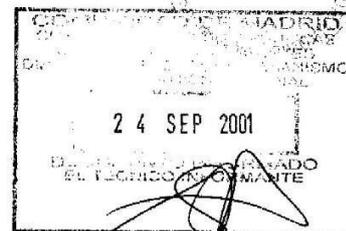
La edificación podrá sobreelevarse del plano de cubierta, sin superar la altura de 1,10m en su arranque y la altura máxima de coronación de cumbrera, siempre que el cuerpo de edificación se retranquee 3m del lindero de fachada.

**Art.6.13. Altura libre de plantas.**

La altura libre de las plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes. En obras de nueva planta serán parámetros reguladores:

		RESIDENCIAL	OTROS USOS
Planta Baja	Máxima	3,50	6,50
	Mínima	2,75	3,50
	Garaje	2,20	---
Otras	Máxima	3,00	---
	Mínima	2,50	3,00

Las anteriores alturas libres podrán ser reducidas únicamente con elementos de decoraciones, falsos techos y acabados.



Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.14. Usos Permitidos

Definitivo.  
Arroyomolinos, C

29/10/2000.  
4/4/2001.  
2/8/2001.

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 1. Manzana Cerrada** se estara a:

CERTIFICADO: EL SECRETARIO

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA	Dotación	Cond. Part.
Tipo	Categoría	DE LOS USOS	Aparcamiento	
<b>USO RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	Principal	1 Plaza/100 m²c	1
	3. Residencia Comunitaria	Principal	1 Plaza/50 m²c	
<b>USO PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	2
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	2
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	2d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m²c	
	3c. Alojamiento temporal	Principal	1 Plaza/50 m²c	
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	1 Plaza/25 m²c	
<b>USO DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	5. Centros Admón. Publica	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
<b>USO INDUSTRIAL</b>				
	1. Indust.compatible con vivienda	Complementario	1 Plaza/100 m²c	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en poligono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	Complementario	1 Plaza/100 m²c	
<b>USO ZONA VERDE</b>				
	1. Areas A Jardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
<b>USO DEPORTIVO</b>				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
<b>USO APARCAMIENTO</b>				
	1. Locales <6 plazas o <200m²	Principal	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Complementario	---	
	3. Aparc. sobre rasante & via publica	Principal	---	
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	C	---	

NN.SS. Arroyomolinos Doc.Refundido Agosto 01 v.1

DOCUMENTACION QUE SE REFIERE EL ADJERDO DE...  
27901  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO

COMUNIDAD DE MADRID  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO  
24 SEP 2001  
EL TECNICO INFORMATANTE

VI.4

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

- 1. En promociones mayores de 8 viviendas.
- 2. Deberá garantizar un acceso independiente desde la vía pública.

27/10/2000  
 4/4/2001  
 2/3/2001 Consejo de  
 PG. CAM

Epígrafe 5. Condiciones estéticas particulares.

**Art.6.15. Condiciones generales.**

Serán las establecidas en la Sección 8 del Título IV de las presentes Normas.

**Art.6.16 Materiales de fachada.**

Únicamente serán admisibles composiciones de piedra natural, ladrillo visto de color uniforme y aparejo tradicional y revocos con el color dominante e la zona. Se prohíben las carpinterías y cerrajerías de aluminio en su color.

En todo tipo de obras (nueva planta, ampliación y rehabilitación) se adoptará como material de fachada el dominante (en % de longitud total de fachada) del frente de manzana al que pertenezca la obra.

Los patios de luces abiertos a fachada, en caso de existir, deberán ocultarse, mediante celosías u otros elementos, de las vistas desde las vías y espacios públicos colindantes.

**Art.6.17. Tratamiento a plantas bajas y cubiertas.**

En plantas bajas se prohíben las formas que no se ajusten a la composición y materiales del edificio al que pertenezcan.

La inclinación máxima de cubierta en esta Clave de Ordenanza será del 45% y 25° sexagesimales.

En la presente Clave de Ordenanza los huecos de cubierta deberán localizarse en el plano inclinado de cubrición, no pudiendo rebasar mas del 30% de la longitud del alero del faldón en el que se localicen.

**Art.6.18. Vuelos en obras de nueva planta y ampliación.**

No se permitirán otros cuerpos volados que balcones y miradores.

DOCUMENTACION A QUE SE  
 REFERE EL ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL  
 289.01  
 MOPM  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
 CONTROL, SERVICIO DE ACTUACION  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 URBANISTICO  
 19/10/2001

Epígrafe 6. Protección Ambiental Acústica.

**Art.6.19. Limites de emisión de ruido al ambiente exterior.**

A los efectos del control de ruidos previsto en el decreto comunitario 78/99 de regulación de la contaminación acústica de la CAM se establece que ningún emisor podrá producir unos niveles de emisión de ruido al ambiente exterior, medidos tal como prevén los anexos de dicho Decreto, de:

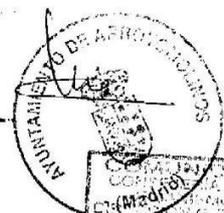


VALORES MAXIMOS (en LA <sub>eq</sub> )			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
1. Manzana Cerrada	Residencial Exclusivo	35	30
	Residencial c/Servicios	40	35
	Hospedaje	40	30
	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	40	40
	Sanitario	40	30
	Industrial	60	—

Para otras actividades los limites serán los establecidos por usos similares a los regulados

27/10/2000  
 4/4/2001  
 2/8/2001 Consejo de fob  
 CAM

CERTIFICADO



DOCUMENTACION A QUI SE  
 REFIERE EL ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE APROVECHAMIENTO DE FECHA  
 27/10/01  
 3/8/01  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO  
 2001, Refundido 19/09/01, S.O.C.N. 515/01

