

CLAVE 2. ENSANCHE

Epígrafe 1. Definición y Grados.

Art.6.20. Definiciones.

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, con patio de parcela o manzana correspondiente a las edificaciones del ensanche histórico de Arroyomolinos y las áreas de edificación en bloques conformando patios de manzana o grandes espacios comunales ajardinados localizado en torno al viario principal y estructurante de los nuevos desarrollos.

Su ámbito de aplicación queda recogido en el Plano 2. Calificación y Regulación del Suelo, clave 2.

Para su regulación se establecen 3 grados:

- Grado 1º. Entorno de la Estación.
- Grado 2º. Genérico.
- Grado 3º. Histórico.

Inicialmente el día 27/10/2001
 Provisionalmente el día 4/10/2001
 Definitivamente el día 2/8/2001. Con sello de SOG. CST.

CERTIFICO: SE...

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela

Art.6.21. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será:

PARCELA MINIMA	m ²
Grado 1º. Entorno Estación	1.500 m ²
Grado 2º. Genérico	1.500 m ²
Grado 3º. Histórico	180 m ²

En el grado 3º. Ensanche Histórico no se considerarán inedicables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias con superficie inferior a la misma.

Art.6.22. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

PARCELA MINIMA	ml
Grado 1º. Entorno Estación	30 m
Grado 2º. Genérico	30 m
Grado 3º. Histórico	7 m

En el grado 3º. Ensanche Histórico no se considerarán inedicables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias con frente inferior al mínimo establecido.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27/9/01
 MIPD
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO
 P.D. Asesorador: 13/09/2001 CAL. 5/5/99

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.23. Alineaciones.

Serán las establecidas en la serie de planos 5.Alineaciones y Red Viaria o las que establezcan los E.Detalle que se redacten.

Art.6.24. Retranqueos mínimos.

El retranqueo mínimo de la edificación será:

RETTRANQUEO MINIMO	
Grado 1º. Entorno Estación	H/2 con un mínimo de 5 m a espacios públicos H con un mínimo de 3 m al resto de linderos
Cuadro 2º Genérico	H/2 con un mínimo de 5 m a espacios públicos 3 metros al resto de linderos
Grado 3º. Histórico	Libre o 2 m en caso de no adosarse al lindero

En todos los casos se permitirá el adosamiento a linderos laterales de parcela sin rebasar una longitud máxima final de 100 metros de fachada.

En el ámbito del PERI del Area de Centralidad los retranqueos y alineaciones serán las previstas en el Plan Especial aprobado.

En casos de obras de Nueva Planta cuando la parcela calificada con la presente ordenanza Clave 2.Ensanche sea colindante con una parcela calificada en la Clave 3.Edificación Unifamiliar, en cualquiera de sus grados, la edificación sujeta a la Clave 2 deberá retranquearse un mínimo de 3m de la anterior, excepto que exista un compromiso notarial de adosamiento entre ambas parcelas.

Art.6.25. Separación de bloques de edificación.

Cuando no se adosen al lindero o medianería la separación mínima de bloques de edificación será de H, con un mínimo de 5metros.

Art.6.26. Fondo máximo edificable.

El fondo edificable máximo será:

FONDO MAXIMO EDIFICABLE	
Grado 1º. Entorno Estación	15m
Grado 2º. Genérico	15 m
Grado 3º. Histórico	12 m

Art.6.27. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será:

OCUPACION MÁXIMA	
Grado 1º. Entorno Estación	50 %
Grado 2º. Genérico	50 %
Grado 3º. Histórico	65 %

DOCUMENTACION A DUE SE
REFIERE EL ADUENDO DEL
CONSTITUCION DEL PROYECTO QUE
MEDI
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EQUIPADE SERVICIOS DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
BO. 22.9.01



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TERRITORIO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
REGISTRADO
24 SEP 2001
DOCUMENTADO EN EL REGISTRO
EL TECNICO REGISTRANTE

VI.8

En el ámbito PERI del Area de Centralidad las ocupaciones serán las establecidas en el Plan Especial aprobado: 80% para los usos residenciales y 100% para los usos dotacionales y de equipamiento público.

Art.6.28. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será:

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	
Grado 1º. Entorno Estación	1,5 m²/m² parcela neta
Grado 2º. Genérico	1,5 m²/m² parcela neta
Grado 3º. Histórico	La derivada resto condiciones clave

En el ámbito PERI del Area de Centralidad la superficie máxima construible será la establecida en el Plan Especial aprobado.

Art.6.29. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será:

	ALTURA MAXIMA	
	Nº plantas	Metros
Grado 1º. Entorno Estación	4 (baja+3)	12,50
Grado 2º. Genérico	3 (baja+2)	9,50
Grado 3º. Histórico	2 (baja+1)	7,20

De modo singular en el:

- Grado 1º. Entorno Estación sobre la altura anterior se permitirá un alero retranqueado un mínimo de 3 metros de la fachada exterior, debiendo cumplir la limitación de altura de cubierta establecida en las presentes ordenanzas.
- Grado 2º. Ensanche Genérico se admitirá una altura máxima de 4 plantas (baja+3) y 12,50 metros en la fachada de las manzanas sobre el bulevar del nuevo acceso al municipio en las que el P.Parcial establece una alineación fija de edificación.
- En la urbanización El Caño de promoción municipal la altura máxima será de 2 plantas (baja+1), midiéndose desde la calle Norte de cada una de las manzanas y permitiéndose acondicionar la topografía de cada manzana con taludes de 30º de inclinación máxima.
- En el ámbito del PERI del Area de Centralidad, las alturas máximas de la edificación serán las establecidas en dicho Plan Especial aprobado.

Art.6.30. Altura libre de plantas.

La altura libre de las plantas será:

		RESIDENCIAL	OTROS USOS
		Planta Baja	Máxima Minima Garaje
Otras	Máxima Minima	3,00 2,50	— 3,00



Inicia: 27/10/2000.
 Promulgación: 4/4/2001.
 Definitivamente el día: 2/8/2001. Contado de
 Arroyomolinos, a 36 CAR.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.31. Usos Permitidos

CERTIFICO: EL

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 2. Ensanchese** estara a:

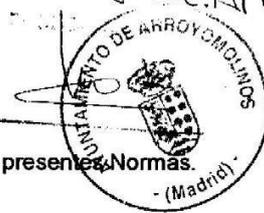
IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA	Dotación	Cond.
Tipo	Categoría	DE LOS USOS	Aparcamiento	Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/50 m ²	
	2. Vivienda Multifamiliar	Principal	1 Plaza/100 m ²	1
	3. Residencia Comunitaria	Principal	1 Plaza/50 m ²	
USO PUBLICO-COMERCIAL				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



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.
3. En planta baja o edificio exclusivo.

CERTIFICADO



Epígrafe 5. Condiciones estéticas particulares.

Art.6.32. Condiciones generales.

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

Art.6.33 Materiales de fachada en el grado 3º.Histórico.

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.6.34. 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.

En el Grado 3º.Ensanche Histórico la inclinación máxima de cubierta será del 45% y 25º 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.6.35. Vuelos en obras de nueva planta y ampliación en el grado 3º.Histórico.

No se permitirán otros cuerpos volados que balcones, miradores y terrazas con vuelo máximo de 0,60 m desde el plano de fachada.

Epígrafe 6. Protección Ambiental Acústica.

Art.6.36. Límites 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:

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
 REFIERE EL PRESENTE
 NÚMERO DE FOLIO NO. FECHA
 27/20/2000
 27/20/2000
 27/20/2000
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 17/09/2001 18:05, U.O.G.N. 5501



