

**CLAVE 3. EDIFICACION UNIFAMILIAR** 3

**Epígrafe 1. Definiciones.**

**Art.6.37. Definiciones.**

Tipología de edificación unifamiliar aislada, adosada o pareada sobre parcela de tamaño medio correspondiente a los nuevos desarrollos previstos sobre grandes parcelas de suelo vacante. Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. Se establecen tres grados dentro de la presente clave:

- Grado 1a y 1º. Unifamiliar intensivo. Correspondiente a las promociones de edificación en hilera o pareadas.
- Grado 2º. Unifamiliar semiintensivo. Correspondiente a promociones de edificaciones pareadas, exentas o en hilera.
- Grado 3º. Unifamiliar extensivo. Correspondiente a promociones de edificación exenta o pareada.

**Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.**

**Art.6.38. Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será para cada grado:

PARCELA MINIMA	
Grado 1a. Unif.Intensiva	200 m <sup>2</sup>
Grado 1º. Unif.Intensiva	250 m <sup>2</sup>
Grado 2º. Unif.SemiIntensiva	350 m <sup>2</sup>
Grado 3º. Unif.Extensiva	500 m <sup>2</sup>

En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m<sup>2</sup>, en el grado 1º y 1ºbis, y 250 m<sup>2</sup>, en el grado 2º, y que el nº total de viviendas del solar o manzana sea incrementado por causa del agrupamiento.

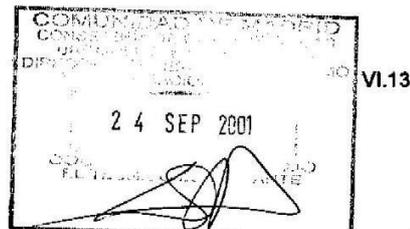
**Art.6.39. Frente mínimo de parcela.**

El frente mínimo de parcela será:

FRENTE MINIMO DE PARCELA	
Grado 1a. Unif.Intensiva	6 metros
Grado 1º. Unif.Intensiva	6 metros
Grado 2º. Unif.Semiintensiva	8 metros
Grado 3º. Unif.Extensiva	10 metros

En el caso de ordenaciones con áreas comunales proindiviso el frente mínimo para la subparcela en la que se localiza la edificación residencial será de:

- Seis (6) metros en el Grado 2º.UnifamiliarSemiintensiva (350 m<sup>2</sup>)
- Ocho (8) metros en el Grado 3º.Unifamiliar Extensiva (500 m<sup>2</sup>)



**Art.6.40. Longitud máxima de la edificación.**

La longitud máxima de la edificación no será superior a 80 m para edificación de viviendas en hilera para los grados 1a y 1º Unif.Intensiva y 2º Unif.Semintensiva y de 40 m para el grado 3.Unif.Extensiva cuando en este último grado se opte por agrupaciones de vivienda con zona comunal

**Epígrafe 3. Condiciones de volumen.**

**Art.6.41. Alineaciones.**

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

**Art.6.42. Retranqueos.**

Los retranqueos en ningún caso serán menores:  
 3 m al frente de parcela para edificación principal.

2 m al resto de linderos incluidos testeros e interrupciones de bloques de la edificación adosada.

En todos los casos se permitirá, hasta un máximo de 25 m² de superficie construida, el adosamiento del garaje-cochera al frente de parcela y a uno de los linderos laterales debiendo existir permiso fehaciente entre colindantes o ser una promoción unitaria. Cuando la parcela configure la esquina de la manzana el garaje deberá adosarse al lindero opuesto que no define la esquina de la manzana.

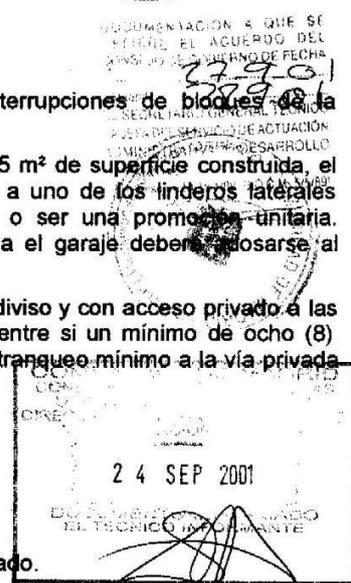
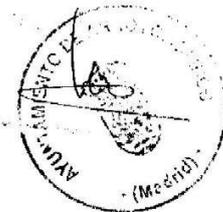
En el caso de ordenaciones con áreas comunales proindiviso y con acceso privado a las subparcelas las construcciones deberán retranquearse entre si un mínimo de ocho (8) metros, no siendo en este caso obligatorio guardar el retranqueo mínimo a la vía privada de acceso.

**Art.6.43. Fondo edificable máximo.**

No se fija fondo edificable máximo.

**Art.6.44. Ocupación máxima de parcela neta.**

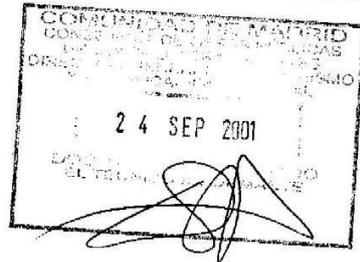
La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado.



	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA		
	Edificación Principal	Edificación Complementaria	
		Parcela Individual	Parcela Comunal
Grado 1a. Unif.Intensiva	50 %	5,0 %	10 %
Grado 1º. Unif.Intensiva	40 %	2,5 %	10 %
Grado 2º. Unif.Semintensiva	35 %	2,0 %	10 %
Grado 3º. Unif.Extensiva	30 %	1,5 %	10 %

En ningún caso se permitirán usos residenciales o público comerciales en la edificación complementaria la cual no podrá tener una altura superior a 3 m se adose o no al lindero.

La superficie de garaje hasta 25 m² no computará a efectos de ocupación.



**Art.6.45. Superficie máxima construible.**

La superficie máxima construible será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1a. Unif.Intensiva	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 1º. Unif.Intensiva	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2º. Unif.Semiintensiva	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 3º. Unif.Extensiva	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

En el caso de ordenaciones comunales proindiviso la edificabilidad total del conjunto será la correspondiente a aplicar el coeficiente correspondiente al grado en el que se localiza la promoción; el proyecto de edificación podrá redistribuir dicha edificabilidad total entre las subparcelas en las que se localiza la edificación.

**Art.6.46. Altura máxima.**

Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+1), con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 7,20 m medidos desde el punto medio de la fachada.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

La altura de la edificación complementaria será de 1 planta (baja) con un máximo de 3 metros.

Los semisótanos se regularán por las condiciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias para este tipo de plantas.

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.**

**Art.6.47. Artículo Unico.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio.

CONFIRMACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION LOCAL DE ARROYOMOLINOS, MADRID, DE FECHA 27-9-01, MEDIANTE EL SEÑALADO EN EL PRESENTE SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA OFICINA DE SERVICIOS DE ACTUACION URBANÍSTICA Y DESARROLLO URBANO, EN VIRTUD DEL ACUERDO DE 15-04-01, DE 15/04/01, DE 15/04/01, DE 15/04/01.

El proyecto de urbanización de las parcelas de Arroyomolinos, a: 27/10/2000.  
 Provisionalmente el día 4/4/2001.  
 Definitivamente el día 2/8/2001.

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Epígrafe 5. Tolerancia de usos.

Art.6.48. Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza, Clave 3.Edificación Unifamiliar se estará a:

Certificado de  
 Inicio de obra de 21/10/2000.  
 Provisión de agua el día 4/10/2001.  
 Definitivamente el día 21/8/2001. Conjunto de  
 Arroyomolinos, n.  
 S.O. CAE  
 CERTIFICADO: EL SEÑOR...  
 [Firma]

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

24 SEP 2001  
 [Firma]  
 [Sello]



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

1. En edificio exclusivo y parcelas superiores a 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Con un máximo del 30% de la superficie construida y siendo el titular usuario de la vivienda.
3. Permitido únicamente en las áreas que los Planes Parciales que desarrollan los Sectores prevean la tolerancia comercial y sobre las parcelas con frente al viario estructurante.
4. En edificio exclusivo y parcela superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.

**Epígrafe 6. Protección Ambiental Acústica.**

**Art.6.49. 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 prevé 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
3. Edificación Unifamiliar	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	---	---

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

27/10/2000  
 4/4/2001  
 2/8/2001. Consejo de  
 Arroyomolinos, a  
 566 Art.  
 CERTIFICADO: 20/10/2001

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
 DE LA OFICINA DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 URBANÍSTICO

27-9-01