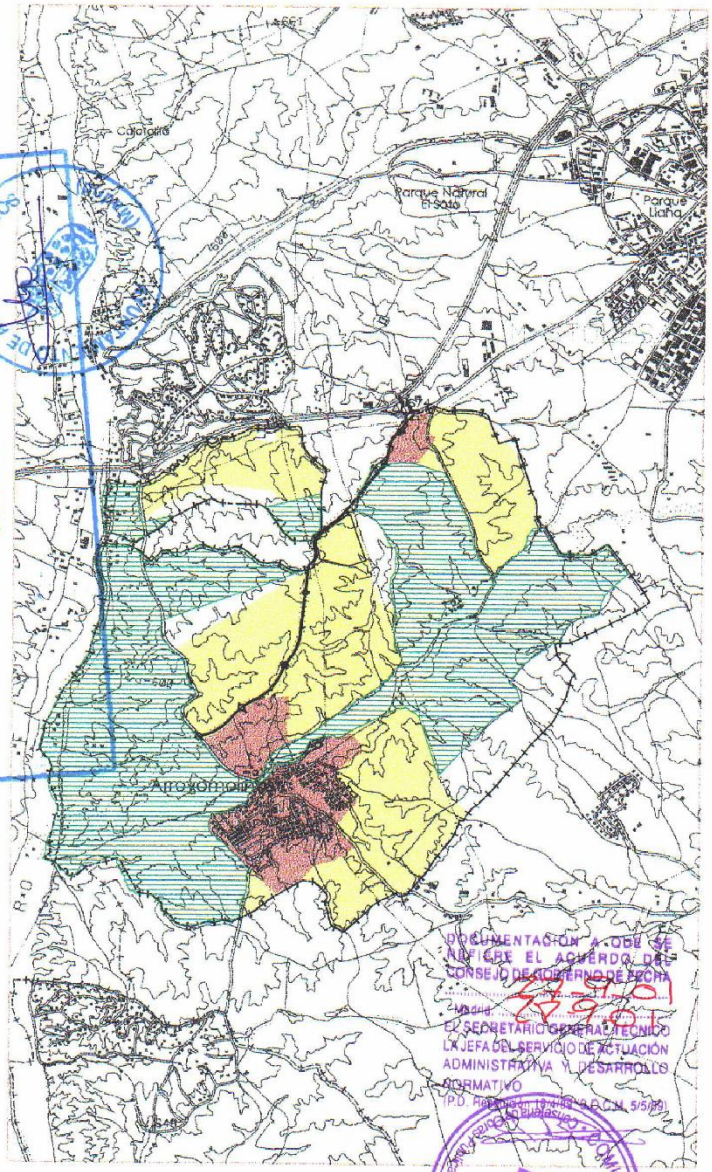


AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 6/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo fdo. CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid 27/9/01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 13/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
24 SEP 2001
DOCUMENTO ENTREGADO EL TÉCNICO INFORMANTE

ARROYOMOLINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

VOLUMEN II: NORMAS URBANÍSTICAS

ARROYOMOLINOS
Madrid

Documento Refundido Agosto 2001.v1

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO 1. DEFINICIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DE LAS NN.SS. I. 1

SECCION 1. OBJETO Y AMBITO I. 1
Art.1.01.- Objeto.
Art.1.02.- Formulación
Art.1.03.- Ambito

SECCION 2. CONTENIDO DOCUMENTAL E INTERPRETACION DE LAS NN:SS I. 2
Art.1.04.- Contenido documental.
Art.1.05.- Normas de interpretación.
Art.1.06.- Abreviaturas.

CAPITULO 2. INSTRUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS I. 5

SECCION 1. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LAS NN.SS. I. 5
Art.1.07.- Vigencia.
Art.1.08.- Condiciones para la Revisión.
Art.1.09.- Revisión a causa del planeamiento superior.
Art.1.10.- Supuestos Generales de Revisión.
Art.1.11.- Elementos de las NN.SS. con rango de Sistema General.
Art.1.12.- Modificaciones puntuales.
Art.1.13.- Tramitación.
Art.1.14.- Suspensión del Planeamiento.
Art.1.15.- Normativa básica.

CAPITULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LAS NN.SS. I. 7

SECCION 1 - EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD I. 7
Art.1.16.- Ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias.
Art.1.17.- Efectos.
Art.1.18.- Acción Pública.

SECCION 2. PUBLICIDAD E INFORMACION I. 7
Art.1.19.- Publicidad de las Normas Subsidirias.
Art.1.20.- Información.
Art.1.21.- Cédula Urbanística.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

27/10/2000
4/4/2001
2/8/2001 Consej. Sec. CAM.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NN.SS.

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN II. 1

SECCION 1. GENERALIDADES II. 1
Art.2.01.Organo actuante.
Art.2.02. Instrumentos de actuación.
Art.2.03. Clases.

SECCION 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN II. 2
Epígrafe 1. Figuras de Planeamiento II. 2
Art.2.04. Planes Parciales.
Art.2.05. Planes Especiales.
Epígrafe 2. Figuras Complementarias II. 3
Art.2.06. Estudios de Detalle.
Art.2.07. Catálogos.
Art.2.08. Ordenanzas Especiales.

SECCION 3. INSTRUMENTOS DE GESTION II. 5
Art.2.09. Generalidades.
Art.2.10. Delimitación de polígonos.
Epígrafe 1. Sistemas de Actuación II. 5
Art.2.11. Sistema de Compensación.
Art.2.12. Sistema de Cooperación.
Art.2.13. Sistema de Ejecución forzosa.
Art.2.14. Sistema de Expropiación.
Epígrafe 2. Clases de Proyectos de Gestión II. 7
Art.2.15. Proyectos de Compensación.
Art.2.16. Proyectos de Reparcelación.
Art.2.17. Proyectos de Parcelación.
Art.2.18. Normalización de fincas.
Art.2.19. Proyectos de Expropiación.

SECCION 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION II. 9
Art.2.20. Clases de proyectos.
Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización y Obras de Infraestructura II .9
Art.2.21. Proyecto de Urbanización.
Art.2.22. Proyectos de Obras de Infraestructura.
Epígrafe 2. Proyectos de Edificación II.10
Art.2.23. Tipos de Obras.
Art.2.24. Proyecto de Demolición.
Art.2.25. Proyecto de Rehabilitación, Ampliación o Nueva Planta.
Art.2.26. Proyecto de Obra Menor.
Art.2.27. Proyecto de Obras Complementarias.
Art.2.28. Proyectos de Instalación o Actividad.

SECCION 5. TIPOS DE OBRAS y LICENCIAS DE OBRAS DE CONSTRUCCION II.13
Art.2.29. Obra Menor.
Art.2.30. Tipos de Obra Menor.
Art.2.31. Obra Mayor.
Art.2.32. Documentación para la solicitud de Licencia de Obras de Construcción.

TITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO 1. GENERALIDADES III. 1

SECCION 1.REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO III. 1
Art.3.01.- Clasificación del suelo.
Art.3.02.- Estructura general
Art.3.03.- Sistemas generales y locales.

SECCION 2. RÉGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS. III. 2
Art.3.04.- Sistemas Generales exteriores o interiores
Art.3.05.- Captación de sistemas en el Suelo Urbano
Art.3.06.- Captación de sistemas en el Suelo Apto para Urbanizar.
Art.3.07-. Otras formas de captación de Sistemas Generales.
Art.3.08.- Ejecución de Sistemas Generales.
Art.3.09.- Asignación de costes de urbanización.

SECCION 3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. III. 4
Epígrafe 1. Aprovechamiento urbanístico. III. 4
Art.3.10.- Adquisición y cuantificación del Aprovechamiento Urbanístico.
Art.3.11.- Deberes de cesión
Art.3.12.- Deberes de equidistribución.
Art.3.13.- Deberes de Urbanización.
Art.3.14.- Incumplimiento
Epígrafe 2. Derecho a edificar. III. 6
Art.3.15.- Facultad del derecho a edificar.
Art.3.16 – Urbanización y edificación simultánea.
Art.3.17.- Otras obligaciones.
Art.3.18.- Sistemática para la desafección de viviendas protegidas.
Art.3.19 – Determinación de los coeficientes.
Art.3.20.- Excesos de aprovechamiento.

SECCION 4. FACULTADES Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE. III. 9
Art.3.21.- Contenido del derecho de propiedad.
Art.3.22.- Facultades.
Art.3.23.- Deberes.

27/10/2000
4/4/2001.
2/8/2001 Consejo fdo
CAM

CAPITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO III.10
Art.3.24.- Definición.

SECCION 1. SUBDIVISION DEL SUELO URBANO III.10
Art.3.25.
Epígrafe 1. El suelo urbano de ejecución asistemática III.10
Art.3.26.- Definición.
Epígrafe 2. Las Unidades de Ejecución III.10
Art.3.27.- Definición y Tipos
Epígrafe 3. Los Enclaves Urbanos III.11
Art.3.28.- Definición.
Art.3.29.- Ambito de ejecución.
Art.3.30.- Desarrollo.
Epígrafe 4. Las Áreas de Planeamiento en Desarrollo III.12
Art.3.31.- Definición.
Art.3.32.- Ambito de ejecución.
Art.3.33.- Desarrollo.

CAPITULO 3. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR III.13
Art.3.34.- Definición.

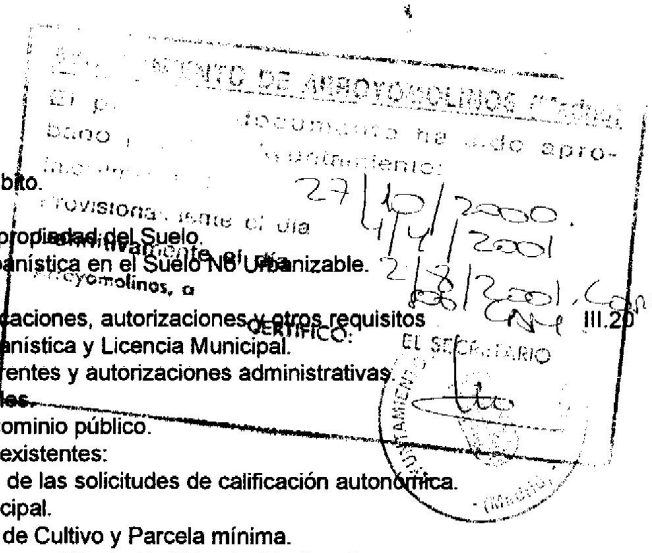
SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR III.13
Art.3.35.- Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar en APD.
Art.3.36.- Desarrollo del resto del Suelo Apto para Urbanizar.
Art.3.37.- Delimitación de Sectores.
Art.3.38.- Edificación.
Art.3.39.- Parcelaciones.
Art.3.40.- Condiciones para el desarrollo de los P.Parciales.

SECCION 2. GESTION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR III.15
Art.3.41.- Generalidades.
Art.3.42.- Relación de Sectores y programación.
Art.3.43.- Coeficiente de homogeneización.
Art.3.44.- Aprovechamiento.
Art.3.45.- Dotaciones de suelo.
Art.3.46.- Sistema General en Suelo Apto para Urbanzair.

SECCION 3. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR III.17
Art.3.46-a. Condiciones Respecto a la Ejecución de Proyecto.
Art.3.46-b. Condiciones de la fase de funcionamiento

CAPITULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE III.19

SECCION 1. REGIMEN COMUN III.19
Epígrafe 1. Ambito de aplicación, categorías y Régimen del Suelo III.19



Art.3.47.- Definición y Ambito.
Art.3.48.- Categorías.
Art.3.49.- Régimen de la propiedad del Suelo.
Art.3.50.- Calificación Urbanística en el Suelo No Urbanizable.

Epígrafe 2. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos III.20
Art.3.51.- Calificación urbanística y Licencia Municipal.
Art.3.52.- Normas concurrentes y autorizaciones administrativas.
Art.3.53.- Planes Especiales.
Art.3.54.- Protección de dominio público.
Art.3.55.- Situaciones preexistentes:
Art.3.56.- Documentación de las solicitudes de calificación autonómica. y licencia municipal.
Art.3.57.- Unidad mínima de Cultivo y Parcela mínima.
Art.3.58.- Usos admisibles en el Suelo No Urbanizable Común.

SECCION 2. PARCELACIONES RÚSTICAS. III.23
Art.3.59.- Carácter rústico.
Art.3.60.- Licencia municipal y autorización urbanística previa.
Art.3.61.- Documentación.
Art.3.62.- Protección del dominio público.
Art.3.63.- Edificaciones existentes y autorizaciones y licencias previas.
Art.3.64.- Expropiaciones.

SECCION 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES. III.25
Epígrafe 1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas III.25
Art.3.65.- Obras permitidas.
Art.3.66.- Licencia y calificación previa.
Epígrafe 2. Condiciones de la edificación III.s/n
Art.3.67.- Condición única.

SECCION 4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL III.27
Art.3.68.- Oportunidad.
Art.3.69.- Fines.
Art.3.70.- Método.
Art.3.71.- Resolución.

SECCION 5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO III.28
Art.3.72.- Concepto. Tipos de ámbito.
Art.3.73.- Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Ley 20/99 de Protección de Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
Art.3.74.- Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido correspondiente a cañadas y vías pecuarias.

Art.3.75.- Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para reserva de infraestructuras.
Art.3.76.- Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés ecológico.

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION 1. GENERALIDADES IV .1
Art.4.01.- Objeto y contenido.

SECCION 2. CONDICIONES DE PARCELA IV .1
Art.4.02.- Parcela.
Art.4.03.- Linderos.
Art.4.04.- Frente de parcela.
Art.4.05.- Frente mínimo de parcela.
Art.4.06.- Frente máximo de la edificación.
Art.4.07.- Superficie edificable de parcela.
Art.4.08.- Parcela mínima.
Art.4.09.- Parcela edificable.
Art.4.10.- Relación entre edificación o actividad y parcela.
Art.4.11.- Solar.

SECCION 3. DE POSICION DE LA EDIFICACION IV .3
Art.4.12.- Alineaciones.
Art.4.13.- Alineación de parcela.
Art.4.14.- Alineación exterior.
Art.4.15.- Alineación interior.
Art.4.16.- Alineación fija de fachada.
Art.4.17.- Ancho de calle.
Art.4.18.- Fondo máximo edificable.
Art.4.19.- Retranqueo de fachada.
Art.4.20.- Retranqueo a lindero.
Art.4.21.- Rasante oficial.
Art.4.22.- Area de movimiento.

SECCION 4. DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO IV. 5
Art.4.23.- Local.
Art.4.24.- Pieza vividera.
Art.4.25.- Edificación.
Art.4.26.- Edificación principal.
Art.4.27.- Edificación complementaria.
Art.4.28.- Ocupación de parcela.
Art.4.29.- Superficie ocupada.
Art.4.30.- Superficie libre.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001, Consejo Gob CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO (Madrid)

Art.4.31.- Patio de Parcela.
Art.4.32.- Edificabilidad.
Art.4.33.- Coeficiente de Edificabilidad Neto.
Art.4.34.- Coeficiente de Edificabilidad Bruto.
Art.4.35.- Superficie Máxima Edificable.

SECCION 5. CONDICIONES DE VOLUMEN IV. 7
Art.4.36.- Altura de la Edificación.
Art.4.37.- Altura libre de planta.
Art.4.38.- Número máximo de plantas.
Art.4.39.- Entreplantas.
Art.4.40.- Sótanos.
Art.4.41.- Semisótanos.
Art.4.42.- Arista de coronación y Volumen de movimiento.
Art.4.43.- Altura máxima de la edificación.
Art.4.44.- Cubiertas y Aprovechamiento bajo cubierta.
Art.4.45.- Construcción sobre cubierta.
Art.4.46.- Cuerpos volados.
Art.4.47.- Balcones.
Art.4.48.- Terrazas y porches.
Art.4.49.- Miradores.
Art.4.50- Cuerpos cerrados volados.
Art.4.51.- Elementos salientes.
Art.4.52.- Marquesinas.
Art.4.53.- Toldos.
Art.4.54.- Muestras.
Art.4.55.- Banderines.

SECCION 6. CONDICIONES DE HIGIENE Y DE DOTACIÓN DE SERVICIOS IV.12
Art.4.56.- Condición del local.
Art.4.57.- Condición de las piezas vivideras.
Art.4.58.- Ventilación.
Art.4.59.- Chimeneas.
Art.4.60.- Dimensión de patios.
Art.4.61.- Forma de los patios.
Epígrafe 1. Condiciones de Calidad y dotaciones de la edificación IV.13
Art.4.62.- Definición
Epígrafe 2. Condiciones de Aislamiento y Estanqueidad IV.14
Art.4.63.- Estanqueidad de las edificaciones.
Art.4.64.- Aislamiento térmico.
Art.4.65.- Aislamiento acústico.
Epígrafe 3. Condiciones de Abastecimiento de agua IV.14
Art.4.66.- Dotación mínima de abastecimiento de agua.
Art.4.67.- Dotación contra incendios.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo 56
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO (Madrid)

Epígrafe 4. Condiciones de Abastecimiento eléctrico IV.15
Art.4.68.- Dotación mínima.
Art.4.69.- Localización de los Centros de Transformación.
Art.4.70.- Centralización de contadores.
Epígrafe 5. Condiciones de Evacuación de Residuos IV.16
Art.4.71.- Condiciones generales.
Art.4.72.- Cuartos de basura.

Epígrafe 6. Condiciones del Resto de Servicios e Instalaciones IV.17
Art.4.73.- Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.
Art.4.74.- Condiciones de Cuartos de Calderas.
Art.4.75.- Evacuación de humos.
Art.4.76.- Canalizaciones.
Art.4.77.- Antenas.
Art.4.78.- Servicios Postales.
Art.4.79.- Climatización.
Art.4.80.- Prevención de incendios.
Art.4.81.- Ventilación de garajes y Evacuación de aire.

SECCION 7. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN IV.20
Art.4.82.- Aparatos elevadores.
Art.4.83.- Portales.
Art.4.84.- Escaleras.

SECCION 8. CONDICIONES ESTETICAS IV.21
Art.4.85.- Criterio Basico.
Art.4.86.- Aplicación.
Art.4.87.- Fachadas.
Art.4.88.- Cubiertas.
Art.4.89.- Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.
Art.4.90.- Salientes y escaparates.
Art.4.91.- Balcones y miradores.
Art.4.92.- Terrazas y porches.
Art.4.93.- Marquesinas.
Art.4.94.- Toldos.
Art.4.95.- Muestras y Banderines.
Art.4.96.- Cerramientos y celosías.
Art.4.97.- Pavimentación de los espacios de cesión.
Art.4.98.- Jardinería vial.
Art.4.99.- Publicidad en Suelo Urbano.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Con el V.B.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCION 1. GENERALIDADES V. 1
Art.5.01.- Regulación de los usos.
Art.5.02.- Aplicación.
Art.5.03.- Tipos de usos.
Art.5.04.- Clases de usos.
Art.5.05.- Coeficientes de homogeneización.

SECCION 2. USO RESIDENCIAL V. 3

Epígrafe 1. Definición y Categorías V. 3
Art.5.06.- Definición.
Art.5.07.- Categorías.
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene V. 4
Art.5.08.- Condiciones mínimas.
Art.5.09.- Programa de vivienda.
Art.5.10.- Altura de plantas de edificación.
Art.5.11.- Accesos comunales.
Art.5.12.- Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria.
Art.5.13.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

SECCION 3. USO PUBLICO COMERCIAL: Comercial, Oficinas y Hostelero V. 7

Epígrafe 1. Definición y Categorías V. 7
Art.5.14.- Definición.
Art.5.15.- Categorías.
Art.5.16.- Accesos.
Art.5.17.- Circulación interior.
Art.5.18.- Altura libre de plantas.
Art.5.19.- Condiciones particulares de los espacios de comercio.
Art.5.20.- Condiciones particulares de los espacios de hostelería.
Art.5.21.- Vestíbulo acústico.
Art.5.22.- Regulación de grandes superficies comerciales.
Art.5.23.- Ventilación.
Art.5.24.- Servicio de aseos.
Art.5.25.- Dotación de carga y descarga.

SECCION 4. USO DOTACIONAL V.11

Epígrafe 1. Definición y Categorías V.11
Art.5.26.- Definición.
Art.5.27.- Categorías.
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene V.11
Art.5.28.- Generalidades.
Art.5.29.- Altura libre de plantas.
Art.5.30.- Sótanos y semisótanos.
Art.5.31.- Alcance de la edificación dotacional.

AYUNTAMIENTO
El presente ...
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.5.32.- Centros de reunión y espectáculos
Art.5.33.- Centros de enseñanza.
Art.5.34.- Centros sanitarios.
Art.5.35.- Centros deportivos.
Art.5.36.- Centros de servicios.

SECCION 5. USO INDUSTRIAL V.13
Epígrafe 1. Definición y Categorías V.13
Art.5.37.- Definición.
Art.5.38.- Categorías.
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene V.13
Art.5.39.- Régimen General.
Art.5.40.- Normativa supramunicipal.
Art.5.41.- Sótanos en el uso industrial.
Art.5.42.- Altura libre de planta de edificación.
Art.5.43.- Dimensión mínima.
Art.5.44.- Servicios de aseo y vestuario.
Art.5.45.- Tolerancias.
Art.5.46.- Residuos industriales.
Art.5.47.- Vertidos industriales.

SECCION 6. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES V.16
Epígrafe 1. Definición y Categorías V.16
Art.5.48.- Definición.
Art.5.49.- Categorías.
Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene V.16
Art.5.50.- Régimen General.

SECCION 7. USO DEPORTIVO V.17
Epígrafe 1. Definición y Categorías V.17
Art.5.51.- Definición.
Art.5.52.- Categorías.
Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene V.17
Art.5.53.- Condiciones Particulares.
Art.5.54.- Altura libre de planta.

SECCION 8. USO APARCAMIENTO V.18
Epígrafe 1. Definición y Categorías V.18
Art.5.55.- Definición.
Art.5.56.- Categorías.
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene V.18
Art.5.57.- Dimensionado.
Art.5.58.- Señalización.
Art.5.59.- Protección contra incendios.
Art.5.60.- Aparcamiento en superficie y en el espacio público.
Art.5.61.- Aparcamientos en edificaciones.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

SECCION 9. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS V.21
Epígrafe 1. Definición y Categorías V.21
Art.5.62.- Definición
Art.5.63.- Categorías.
Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene V.21
Art.5.64.- Condición única.

TITULO VI. CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO

SECCION 1.GENERALIDADES VI. 1
Art.6.01.- Criterios de aplicación.
Art.6.02.- Afectación de las NN.SS. sobre los usos existentes.
Art.6.03.- Claves de Ordenanza.

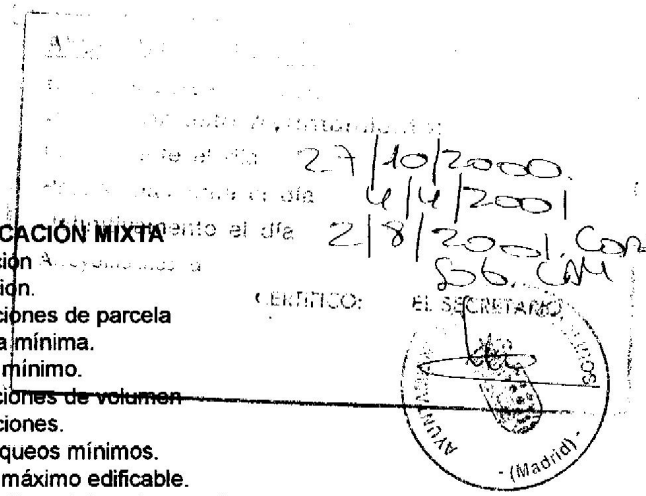
SECCION 2. CLAVES DE ORDENANZA VI. 2

CLAVE 1. MANZANA CERRADA
Epígrafe 1. Definiciones VI. 2
Art.6.04.- Definiciones.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI. 2
Art.6.05.- Parcela mínima.
Art.6.06.- Frente mínimo.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI. 2
Art.6.07.- Alineaciones.
Art.6.08.- Retranqueos mínimos.
Art.6.09.- Fondo máximo edificable.
Art.6.10.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.11.- Superficie máxima construible.
Art.6.12.- Altura de la edificación.
Art.6.13.- Altura libre de plantas.
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI. 4
Art.6.14.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Condiciones estéticas particulares VI. 5
Art.6.15.- Condiciones generales.
Art.6.16.- Materiales de fachada.
Art.6.17.- Tratamiento a plantas bajas y cubiertas.
Art.6.18.- Vuelos en obras de nueva planta y ampliación.
Epígrafe 6. Protección ambiental acústica VI. 5
Art.6.19.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

El presente ... bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 - Consejo Gob. CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

CLAVE 2. ENSANCHE
Epígrafe 1. Definición y Grados VI. 7
Art.6.20.- Definiciones.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI. 7
Art.6.21.- Parcela mínima.
Art.6.22.- Frente mínimo.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI. 8
Art.6.23.- Alineaciones.
Art.6.24.- Retranqueos mínimos.
Art.6.25.- Separación de bloques de la edificación.
Art.6.26.- Fondo máximo edificable.
Art.6.27.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.28.- Superficie máxima construible.
Art.6.29.- Altura maxima de la edificación.
Art.6.30.- Altura libre de plantas.
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI. 10
Art.6.31.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Condiciones estéticas particulares VI. 11
Art.6.32.- Condiciones generales.
Art.6.33.- Materiales de fachada en el grado 3º.Histórico.
Art.6.34.- Tratamiento a plantas bajas.
Art.6.35.- Vuelos en obras de nueva planta y ampliación en el grado 3º.Histórico.
Epígrafe 6. Protección ambiental acústica VI. 11
Art.6.36.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

CLAVE 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
Epígrafe 1. Definiciones VI.13
Art.6.37.- Definiciones.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.13
Art.6.38.- Parcela mínima.
Art.6.39.- Frente mínimo de parcela.
Art.6.40.- Longitud máxima de la edificación.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.14
Art.6.41.- Alineaciones.
Art.6.42.- Retranqueos mínimos.
Art.6.43.- Fondo máximo edificable.
Art.6.44.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.45.- Superficie máxima construible.
Art.6.46.- Altura máxima.
Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares VI.15
Art.6.47.- Artículo único.
Epígrafe 5. Tolerancia de usos VI. 16
Art.6.48.- Usos Permitidos.
Epígrafe 6. Protección ambiental acústica VI. 17
Art.6.49.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.



CLAVE 3B. EDIFICACIÓN MIXTA
Epígrafe 1. Definición VI.18
Art.6.50.- Definición.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.18
Art.6.51.- Parcela mínima.
Art.6.52.- Frente mínimo.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.18
Art.6.53.- Alineaciones.
Art.6.54.- Retranqueos mínimos.
Art.6.55.- Fondo máximo edificable.
Art.6.56.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.57.- Superficie máxima construible.
Art.6.58.- Altura máxima de la edificación.
Epígrafe4. Tolerancia de usos VI. 19
Art.6.59.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Protección ambiental acústica VI.20
Art.6.60.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

CLAVE 4. COMERCIAL Y TERCIARIO
Epígrafe 1. Definición VI.21
Art.6.61.- Definición.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.21
Art.6.62.- Parcela mínima.
Art.6.63.- Frente mínimo.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.21
Art.6.64.- Alineaciones.
Art.6.65.- Retranqueos mínimos.
Art.6.66.- Fondo máximo edificable.
Art.6.67.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.68.- Superficie máxima construible.
Art.6.60.- Altura máxima de la edificación.
Art.3.70.- Sótanos
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI. 23
Art.6.71.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Protección ambiental acústica VI.24
Art.6.72.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

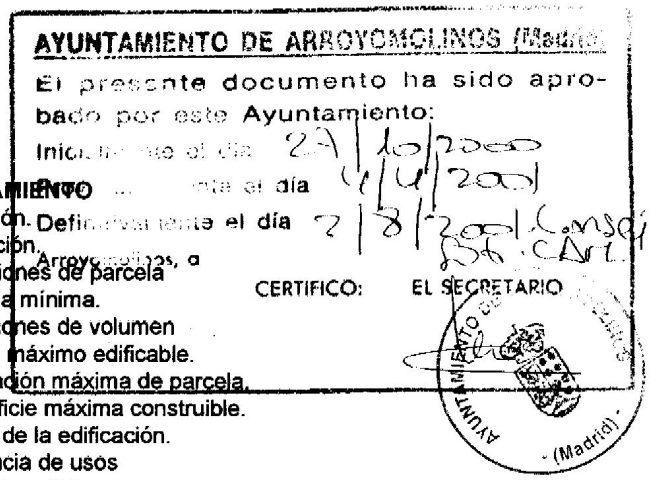
CLAVE CCC. CENTRO CIVICO COMERCIAL
Epígrafe 1. Definición VI.25
Art.6.73.- Definición.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.25
Art.6.74.- Parcela mínima.

AYUNTAMIENTO
El presente
hasta pas
Definitivamente el día 29/10/2000.
Aprobación
Definitiva con el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo Gb.
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO (Madrid)

Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.25
Art.6.75.- Alineaciones, retranqueos, separación de bloques y fondo edificable.
Art.6.76.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.77.- Superficie máxima construible.
Art.6.78.- Altura de la edificación.
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI. 25
Art.6.79.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Protección ambiental acústica VI.27
Art.6.80.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

CLAVE 5 INDUSTRIA Y ALMACENES
Epígrafe 1. Definición VI.28
Art.6.81.- Definición.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.28
Art.6.82.- Parcela mínima.
Art.6.83.- Frente mínimo.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.29
Art.6.84.- Alineaciones de la edificación.
Art.6.85.- Retranqueos mínimos.
Art.6.86.- Fondo edificable máximo.
Art.6.87.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.88.- Superficie máxima construible.
Art.6.89.- Longitud máxima de la edificación.
Art.6.90.- Altura de la edificación.
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI. 31
Art.6.91.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Protección ambiental acústica VI.32
Art.6.92.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

CLAVE 6. PARQUE URBANO Y ZONA VERDE
Epígrafe 1. Definición VI.33
Art.6.93.- Definición.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.33
Art.6.94.- Parcela mínima.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.33
Art.6.95.- Alineaciones y Retranqueos.
Art.6.96.- Superficie máxima construible.
Art.6.97.- Altura máxima de la edificación.
Art.6.98.- Condiciones de Diseño.
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI. 34
Art.6.99.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Protección ambiental acústica VI.35
Art.6.100.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.



CLAVE 7. EQUIPAMIENTO
Epígrafe 1. Definición. VI.36
Art.6.101.- Definición.
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.36
Art.6.102.- Parcela mínima.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.36
Art.6.103.- Fondo máximo edificable.
Art.6.104.- Ocupación máxima de parcela.
Art.6.105.- Superficie máxima construible.
Art.6.106.- Altura de la edificación.
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI. 37
Art.6.107.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5 Protección ambiental acústica VI.38
Art.6.108.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

CLAVE 8. SERVICIOS URBANOS
Epígrafe 1. Definición VI.39
Art.6.109 Definición
Epígrafe 2. Condiciones de parcela VI.39
Art.6.110.- Condición única.
Epígrafe 3. Condiciones de volumen VI.39
Art.6.111.- Altura máxima de la edificación.
Art.6.112.- Ocupación máxima de parcela.
Epígrafe 4. Tolerancia de usos VI.40
Art.6.113.- Usos Permitidos.
Epígrafe 5. Protección ambiental acústica VI.41
Art.6.114.- Límites de emisión de ruido en ambiente exterior.

TITULO COMPLEMENTARIO. DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1. DEFINICIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACION DE LAS NN.SS.

SECCION 1. OBJETO Y AMBITO.

Art.1.01. Objeto.

Se redactan las presentes Normas al efecto de diferenciar "el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos, tal como establece el art.40 del Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte de las NN.SS. de Arroyomolinos; las Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación integral del municipio que define los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo del término.

A través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollan las NN.SS., se determinan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad, de acuerdo con la legislación vigente.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01

Art.1.02. Formulación.

Las NN.SS. operan una nueva ordenación urbanística del territorio municipal acorde tanto con las previsiones dl documento de Bases de Plan Regional de Estrategia Territorial, aprobado por el Consejo de Gobierno de la CAM, como con la legislación de ordenación regional aprobada (Ley 20/99 del Parque Regional del curso Medio del Guadarrama), así como con las expectativas de desarrollo local derivadas de la posición del Municipio respecto del Area Metropolitana.

Art.1.03. Ambito.

Las presentes Normas Urbanísticas regirán, al igual que todo las NN.SS., en todo el término municipal de Arroyomolinos, quince días después de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NNSS en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo 26 CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ... bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
Consejo Bo. CAM.

SECCION 2.CONTENIDO, DOCUMENTAL E INTERPRETACION DE LAS NN.SS.

Art.1.04. Contenido Documental.

Las determinaciones generales y particulares de las NN.SS. establecidas para cada clase y tipo de suelo se contienen en los siguientes documentos:

Documentación escrita:

Información Urbanística a partir de Estudios sectoriales y complementarios, de información urbanística referidos a la situación detallada de Arroyomolinos en el momento de emprender la elaboración del Plan.

Memoria, que viene a definir los objetivos y criterios establecidos para la ordenación urbanística de Arroyomolinos así como la cuantificación de las grandes magnitudes y parámetros establecidos para el municipio en el Plan

Memoria de Participación Pública, en que la que se aborda el resultado de los procesos de exposición pública, tanto en su momento de Avance como de Aprobación Inicial.

Normas Urbanísticas, para regulación del desarrollo de las NN.SS. con anexos normativos referentes al aprovechamiento y condiciones particulares para el desarrollo de Unidades de Ejecución y Planes Parciales, condiciones de urbanizacióbn, Instrucciones para la protección acústica, etc.

Catálogo de Bienes Protegidos, donde se establecen las normas de protección arqueológica y de las construcciones, identificándose los elementos singulares

Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, que justifica y determina el volumen y asignación de las inversiones previstas por todas las Administraciones asi como el volumen y localización de las inversiones públicas previstas, en relación con la previsión de inversiones privadas

Documentación gráfica formada por:

Planos de Información: referentes al estado del municipio en el momento de abordar los trabajos del documento de Avance de Revisión (sept. 99)

-Serie I.1.Usos de Suelo y Tipologías de Parcela	1:2000
-Serie I.2.Ocupación del Suelo	1:2000
-Serie I.3.Red de Saneamiento	1:2000
-Serie I.4.Red de Abastecimiento	1:2000

AYUNTA...
El presente ...
bado por este ...
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/6/2001
Definitivamente el día ...
Arroyomolinos
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO (Madrid)

Planos de Proyecto: en los que se recogen las propuestas en cuanto a clasificación y calificación de suelo, polígonos de gestión, alineaciones, redes, etc. Dicha documentación se concreta en el siguientes listado:

-Serie P.1. Clasificación del Suelo	1:5.000
-Serie P.2. Calificación y Regulación del Suelo	1:2.000
-Serie P.3. Estructura Urbana y Sistemas Generales	1:10.000
-Serie P.4. Gestión del Suelo	1:5.000
-Serie P.5. Alineaciones y Red Viaria	1:5.000
-Serie P.6. Infraestructuras. Red de Abastecimiento	1:5.000
-Serie P.7. Infraestructuras. Red de Saneamiento	1:5.000
-A.Urb. Acciones de Urbanización/Equipamiento	1:10.000
-A.Inf. Acciones de Infraestructuras	1:10.000

Art.1.05. Normas de Interpretación.

La interpretación de la documentación, que corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística actuante (sin perjuicio de otras Administraciones), deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

-La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.

-En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.

-De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala más detallada especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.

-Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos en su aplicación a la realidad concreta.

-El dimensionado mínimo de los espacios de cesión (zonas verdes y deportivas y equipamientos) será el consignado numéricamente y porcentualmente en las fichas de los Anexos Normativos.

-La localización de dichos espacios de cesión en cuanto a su localización y valoración con el viario estructurante será vinculante.

-En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001
Arroyomolinos
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

-El viario grafiado como estructurante tendrá carácter vinculante (en cuanto a su funcionalidad de relación dentro de la ciudad que no a sus dimensiones que podrán ser superiores a las definidas por las NN.SS., teniendo el resto del viario el carácter de recomendación y siendo posible su modificación por los instrumentos de desarrollo (P.Parciales, E.Detalle, etc.) siempre que se justifique y resuelva la continuidad del mismo con el viario de las área colindantes.

En los supuestos de interpretaciones de las determinaciones de las NN.SS. que en ningún caso sean susceptibles de considerarse modificaciones de las mismas será necesario para su resolución el acuerdo del órgano municipal competente, previo informe técnico no vinculante que analice las singularidades de cada caso.

Art.1.06. Abreviaturas.

Las abreviaturas que se emplean a lo largo de estas Normas tienen los siguientes significados:

C.A.M.:	Comunidad Autónoma de Madrid.
CNAE.:	Clasificación Nacional de Actividades Económicas.
E.D.:	Estudio de Detalle.
L.M.D.:	Ley autonómica 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, de 10 Febrero.
L.M.U:	Ley autonómica 20/97 de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo de 15 de julio.
L.P.R.G.:	Ley 20/99 del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, de 3 de mayo.
L.S.A:	Ley autonómica 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, de 28 de Marzo.
L.S.E:	Ley estatal 6/98 del Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril.
NN.SS.	Normas Subsidiarias de Planeamiento.
P.C.:	Proyecto de Compensación.
P.E.:	Plan Especial.
P.E.R.I.:	Plan Especial de Reforma Interior.
P.G.:	Plan General de Ordenación Urbana.
P.P.:	Plan Parcial.
P.R.:	Proyecto de Reparcelación.
P.U.:	Proyecto de Urbanización.
PRET.:	Documento de Bases del Avance del Plan Regional de estructura Territorial.
R.D.U.:	Reglamento de Disciplina Urbanística de la L.S.E.
R.G.U.:	Reglamento de Gestión Urbanística de la L.S.E.
R.P.:	Reglamento de Planeamiento del T.R.L.S. de 1976.
R.S.C.L.:	Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.
RSCL.:	Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Ldo CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

CAPITULO 2. INSTRUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

SECCION 1. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.

Art.1.07. Vigencia.

Las NN.SS. tienen una vigencia indefinida siendo de obligado cumplimiento la totalidad de sus determinaciones en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas y sin perjuicio de las eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art.1.08. Condiciones para la Revisión.

Las NN.SS. se revisarán en el plazo que en él se señale, cuando se dieran las circunstancias que se establecen en estas Normas y cuando se produzca una diferenciación sustancial entre lo programado con la realidad, tanto en aspectos poblacionales, como de empleo y demanda industrial, así como de dotaciones de servicios generales, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que hayan justificado la clasificación del suelo adoptada, o cuando se agoten sus previsiones.

Art.1.09. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid (LSA) que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones de las NN.SS. para adaptarse al mismo.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
Madrid 28-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
NORMATIVO

Art.1.10. Supuestos Generales de Revisión.

Procederá la revisión de las NN.SS., teniendo en cuenta lo establecido en los art.19 a y 38 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art.45 de la Ley 9/95 (LSA), cuando:

- Las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamiento públicos pertenecientes a Sistemas Generales como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.
- La ejecución de las NN.SS. ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de sus previsiones económico-financieras.
- Sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia que lo justifiquen por afectar a criterios determinantes de la estructura general orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el pleno del Ayuntamiento.

Art.1.11. Elementos de las NN.SS. con rango de sistema general.

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolle la Ley del Suelo autonómica 9/95, los elementos definitorios con rango de Sistema General serán los contemplados en los art.19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art.45 de la ley LSA 9/95.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
24 SEP 2001
DOCUMENTO EL TÉCNICO INTERVINIENTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente acuerdo fue aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001
Arroyomolinos
CERTIFICO
EL SECRETARIO
(Madrid)

Art.1.12. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes NN.SS. las variaciones o alteraciones de alguno o 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.

Los reajustes puntuales de la delimitación de los polígonos de ejecución, ya definidos por las NN.SS., llevados a cabo para ajustarlos, con mayor precisión y escala, a la estructura catastral de la propiedad existente con anterioridad a su aprobación, siempre y cuando ello no constituya variación superior al diez (10) por ciento de la superficie inicialmente prevista, no tendrán consideración de modificación puntual.

La sustitución de un uso de titularidad pública dotacional por otro, asimismo dotacional de titularidad pública, adecuado a las necesidades equipamentales de la población, en cada momento de desarrollo de las NN.SS., no tendrá la consideración de modificación siempre que se justifique la innecesariedad del primero.

Los instrumentos de desarrollo de las NN.SS. podrán abordar reajustes de alineaciones del viario no estructurante, sin que ello tenga el carácter de modificación o revisión de las NN.SS., siempre y cuando no reduzcan las anchuras viarias y resuelvan en cualquier caso adecuadamente la continuidad del viario interior de cada polígono con el de las áreas colindantes.

Art.1.13. Tramitación.

Las modificaciones de cualesquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas y la propia Revisión de las NN.SS. se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación, tal como establece en el art. 161.1 del R.P.

Art.1.14. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá, en todo o en parte de su ámbito, suspender la vigencia de las presentes NN.SS. o de los Planes y Proyectos que las desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el art. 163 y concordantes del Reglamento de Planeamiento para acordar su revisión.

Art.1.15. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones estatal vigente, y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley 4/84 de Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley 9/95 Autonómica de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen y la Ley 20/99 de Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

AYUNTAMIENTO DE ...
El presente documento ...
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día ... 2001 Consejo
Arroyomolinos, a ... CAM
CERTIFICO: EL SECRETARIO

CAPITULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN LAS NN.SS.

SECCION 1. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.

Art.1.16. Ejecutoriedad de las Normas Subsidiarias.

Las presentes NN.SS. entrarán en vigor a partir de los quince días hábiles siguientes a la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de las Normas Urbanísticas y del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Las presentes NN.SS. sustituyen plenamente a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y sus modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la CAM las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor de estas, salvo los efectos de transitoriedad contenidos en el Título V.Disposiciones Adicionales y Transitorias de estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo.

Art.1.17. Efectos.

Con la aprobación definitiva de las NN.SS. quedan obligados los particulares al igual que la Administración al cumplimiento de sus plazos y determinaciones.

La aprobación de las NN.SS. implica la declaración de "utilidad pública" de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres señalados en él.

Art.1.18. Acción Pública.

Cualquier administrado podrá ejercer la acción pública de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales el cumplimiento de las determinaciones de las presentes NN.SS.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(Acuerdo ... C.M. 5/5/89)

SECCION 2.- PUBLICIDAD E INFORMACION.

Art.1.19. Publicidad de las Normas Subsidiarias.

Las NN.SS. serán públicas y cualquier persona tendrá derecho a consultar personal y gratuitamente en los locales del Ayuntamiento tanto la totalidad de la documentación que las integra, incluidos, los distintos instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del mismo hayan sido aprobados definitivamente o se encuentren en tramitación, como la de los diferentes expedientes administrativos que afecten a los mismos cualquiera que sea su estado de tramitación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN ... MISMO
24 SEP 2001
DOCUMENTO ... EL TÉCNICO ...

Art.1.20. Información.

Todo administrado conforme establece el art.42 de la Ley 30/92 tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca o sector, siempre que las solicitudes vayan acompañadas de la localización precisa de la finca sobre un plano catastral o un plano de las propias NN.SS.

En todos los casos se tendrá en cuenta lo previsto en el art.5 de la Ley 9/95 L.S.A. referente a la participación ciudadana.

Art.1.21. Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento emitirá la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de un solar o edificación determinado en el momento de su expedición.

Dichas Cédulas contendrán como mínimo las especificaciones contenidas en el art.168.3 del R.P. debiéndose entender su valor acreditativo sin perjuicio de la posterior subsanación de errores materiales o de hecho que contuviesen y que no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística vigente en cada momento.

Las Cédulas se expedirán bajo el modelo aprobado por el Ayuntamiento:

-A solicitud escrita de propietarios o titulares de opción de compra de las fincas de que se trate debidamente acreditados quienes acompañarán a la solicitud plano de situación de la finca, como mínimo a escala 1:2000 sobre cartografía oficial, y cuantos otros datos de situación sean requeridos por los Servicios Técnicos Municipales.

-De oficio por el Ayuntamiento cuando se apruebe un proyecto de Parcelación Urbanística o Compensación validando en su caso las cédulas definidas en tales proyectos.

AYUNTAMIENTO
El presente do...
bado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo Sob CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NN.SS.

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

SECCION 1. GENERALIDADES.

Art.2.01. Organo actuante.

El desarrollo y ejecución de las NN.SS. corresponde al Ayuntamiento de Arroyomolinos, sin perjuicio de la participación de los particulares que podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las NN.SS. así como colaborar en la gestión o ejecución ajustándose a las previsiones y plazos marcados en los Convenios Urbanísticos y las condiciones particulares de los Anexos Normativos de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Corresponde a la Administración Local, Autonómica o Central, de acuerdo con su nivel de competencias, la ejecución de los equipamientos públicos e infraestructuras previstos en las NN.SS.

Art.2.02. Instrumentos de actuación.

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente, así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

Art.2.03. Clases.

En función de su capacidad para calificar el suelo o detallar y precisar las determinaciones de las NN.SS., los instrumentos de ordenación se pueden clasificar en:

1. Figuras de planeamiento
   - Planes Parciales
   - Planes Especiales
2. Figuras complementarias:
   - Estudios de Detalle
   - Catálogos y Normas de Protección.
   - Ordenanzas Especiales.

24 SEP 2001

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Definitivamente el día 2/8/2001. Concejo de CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

SECCION 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION

Epígrafe 1. Figuras de Planeamiento.

Art.2.04. Planes Parciales.

Plan Parcial es la figura de planeamiento que tiene por objeto el desarrollo de uno de los sectores definidos por las NN.SS. en el Suelo Apto para Urbanizar mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial.

Tanto si son promovidos por la iniciativa privada como pública deberán ajustarse a las determinaciones de desarrollo contenidas para cada Sector de planeamiento delimitado en la serie de planos nº 4 "Gestión del suelo" y a los parámetros de aprovechamiento cuantificados en la ficha correspondiente del Anexo Normativo de las presentes NN.SS.

Las determinaciones y contenido documental de los Planes Parciales se ajustarán en todo caso a lo previsto en el R.P. (art.43 a 64) y en la Ley 4/84 sobre medidas de disciplina de la CAM (art.1 a 13).

Complementariamente a la documentación anterior, los P.Parciales deberán incluir:

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. (colectores generales, líneas de AT, etc.).
- Definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la formulación de Estudios de Detalle.
- La totalidad de las determinaciones gráficas del Plan Parcial en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar).
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las NN.SS., y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éste.

La competencia para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el art. 136 del RP.

Los Planes Parciales se tramitaran ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido, art. 138, 139 y concordantes del R.P.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la ley 7/97 sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de dos meses desde su presentación. El plazo para la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo no podrá ser superior a seis meses desde la finalización de la información pública.

Art.2.05. Planes Especiales.

Los Planes Especiales tienen por objeto el desarrollo de las NN.SS. en aquellas áreas en que así se determine. También podrán redactarse Planes Especiales por los Órganos Urbanísticos competentes, aún cuando su formulación no estuviese prevista en las NN.SS., al objeto de desarrollar alguno de los fines previstos en el R.P. (art.76 a 87).

Las actuaciones desarrolladas mediante Planes Especiales deberán respetar en todo caso las normas y ordenanzas definidas en las NN.SS. para cada área.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día
Definitivamente el día
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Los Planes Especiales contendrán los documentos a que se refiere el art.77.2 del R.P.; cuando se tratase de Planes Especiales de Reforma Interior incluirán entre su documentación necesariamente los planos de ordenación a escala 1:1000 ó 1:500. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF ó similar).

Los Planes Especiales promovidos por la iniciativa privada, contendrán la documentación y el nivel de compromisos y garantías asimilable al de un Plan Parcial con los estudios complementarios que requiera el Órgano Urbanístico competente para su aprobación.

La competencia para su formulación, según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los art. 143 y 148 del R.P.

Los Planes Especiales se tramitaran ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en los artículos 147 y 148 del R.P.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la ley 7/97 sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plano de dos meses desde su presentación ante el Ayuntamiento. El plazo para la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo no podrá ser superior a seis meses desde la finalización de la información pública.

Epígrafe 2. Figuras Complementarias.

Art.2.06. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán para el establecimiento de alineaciones y rasantes, para completar, adaptar o reajustar las ya señaladas, o para ordenar volúmenes y precisar el sistema viario interior, siempre que las NN.SS. lo determinen en el suelo urbano, o cuando en Suelo Apto para Urbanizar, un Plan Parcial aprobado así lo señale.

Los E. Detalle no podrán alterar o modificar las calificaciones de suelo previstas por el planeamiento de rango superior ni podrán configurar nuevos tramos de viario público, si bien con informe técnico favorable en las Unidades de Ejecución definidas por la Revisión, o que puedan definirse para el desarrollo, podrán reordenar los volúmenes consignados en las ordenanzas de edificación o en la ficha de la Unidad de Ejecución, sin incrementar en ningún caso, los mismos.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de un E. Detalle previo a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen.

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y la documentación a que se refiere el art. 65 y 66 del R.P., que deberá ser ampliada en cuanto a determinaciones, compromisos y garantías cuando se tratare de una actuación de iniciativa privada. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF ó similar).

La competencia para su formulación será la establecida en el art. 140.1 del R.P.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual procederá a su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento. El acuerdo de aprobación inicial deberá resolverse en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa ante el Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá ser comunicado a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo máximo de diez días, a fin de cumplimentar lo previsto en el art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

Art.2.07. Catálogos.

En desarrollo de las NN.SS. o de los Planes Especiales que lo desarrollen podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios y conjuntos urbanos o espacios naturales estableciendo limitaciones de usos o instalaciones incompatibles.

La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección así como su modificación será semejante a la de los Planes Especiales y en cualquier caso se ajustarán a lo establecido en el art.149 del RP.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento perteneciendo a la Comisión de Patrimonio de la CAM la competencia de informar y proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación, modificación o derogación de los catálogos y normativas anejas cuando de edificaciones y bienes histórico-artístico se trate.

En el caso de los espacios naturales protegidos la competencia de informar y proponer corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente.

Art.2.08. Ordenanzas especiales.

Se refiere a las disposiciones que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, que se dicten por el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, y que regulan aspectos no contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

Su tramitación se ajustará en tanto no supongan modificación de las NN.SS., a lo establecido en el art.148 del Reglamento de Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo 500
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

24 SEP 2001

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

SECCION 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Art.2.09. Generalidades.

La ejecución de las NN.SS. y de los Planes Parciales y Especiales, así como de las Unidades de Ejecución, deberá realizarse por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos por la L.S.E., complementado por lo previsto en el art. 80 de la L.S.A.:

- Sistema de Compensación.
- Sistema de Cooperación.
- Sistema de Expropiación
- Sistema de Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación aplicable será el determinado por las NN.SS. o el planeamiento aprobado para su desarrollo, y en su defecto el que se establezca al delimitarse el Polígono. Cuando se trate de actuaciones de iniciativa privada el sistema de actuación aplicable será el de Compensación, salvo que la Administración actuante fije otro sistema mediante resolución motivada o así esté establecido expresamente en las NN.SS.

Art.2.10. Delimitación de Polígonos.

Cuando no estuviese contenida en las presentes NN.SS. la delimitación de Polígonos de Ejecución, la modificación de los ya delimitados se realizará siguiéndose la tramitación prevista en el art.38 del R.G., salvo que la división poligonal se contuviera ya definida en los Planes Parciales o Especiales.

No serán objeto de nueva delimitación los ajustes necesarios como consecuencia de una mayor y más detallada información parcelaria siempre y cuando las variaciones en la superficie del polígono no se alteren en +/- diez (10) por ciento de la superficie inicial; en cualquier caso las anteriores variaciones no alterarán los aprovechamientos asignados por la Revisión.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

Epígrafe 1. Sistemas de Actuación.

Art.2.11. Sistema de Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un Polígono de Ejecución por los mismos propietarios de suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

La regulación del sistema de compensación y de las Juntas de Compensación encargadas del desarrollo material de las actuaciones, será la establecida en los art. 157 a 185 del RG.

La aprobación del Proyecto de Compensación deberá llevar aparejada la emisión de las cédulas urbanísticas de la totalidad de las parcelas resultantes.

AYUNTAMIENTO DE ...
El presente documento
bado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 29/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001.
Arroyomolinos, 9
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

Art.2.12. Sistema de Cooperación.

El sistema de Cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de un Polígono de Ejecución por el Ayuntamiento que ejecuta las obras de urbanización a cargo de los propietarios del polígono, incluido el 10% del A. Medio, procede a la exacción de costes en la forma prevista en el art. 189 y 190 del RG.

La regulación del sistema de Cooperación, y de las Asociaciones Administrativas de Propietarios, será la establecida en los art. 186 a 190 de la R.G..

Art.2.13. Sistema de Ejecución Forzosa.

El sistema de Ejecución Forzosa tiene por objeto la ejecución directa del planeamiento por la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, que realiza las obras de urbanización y procede posteriormente a la determinación y reparto de cargas correspondientes.

La aplicación del sistema se realizará:

- Para la urbanización de polígonos completos.
- Por incumplimiento de los propietarios, en el desarrollo de la Programación, que originen demoras superiores a 18 meses.
- Por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en la aplicación de los sistemas de compensación o cooperación.

La regulación del sistema de Ejecución Forzosa, y de la Comisión Gestora, será la establecida en los art. 89 a 96 de la L.S.A.

Art.2.14. El Sistema de expropiación.

Tiene por objeto la ejecución directa por la Administración local, Autonómica o Central del desarrollo de planteamiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- Para la urbanización de Polígonos de Ejecución completos.
- Para acometer actuaciones aisladas en Suelo Urbano.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios el desarrollo del planeamiento.
- Aquellos otros derivados de lo establecido en el art.99 de la Ley 9/95 del Suelo autonómica.

La regulación del Sistema de expropiación será la establecida en los art. 194 a 212 del RP y art. 83 a 88 de la L.S.A.

En todos los supuestos de aplicación de éste sistema las valoraciones de bienes y derechos expropiados se harán conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias y en especial a lo establecido en legislación estatal vigente.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 21/8/2001
Arroyomolinos, a
EL SECRETARIO

Epígrafe 2. Clases de Proyectos de gestión.

Art.2.15. Proyecto de Compensación.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del R.G. debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, estas últimas a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario; del mismo modo deberán incorporar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes y la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y serán tramitados conforme a lo dispuesto en el art. 174 del R.G.

Art.2.16. Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los art. 82, 83 y 84 del R.G. debiéndose incorporar al proyecto los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se grabarán a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario; deberán incorporar las cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes y la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del R.G; para los procedimientos abreviados se tendrá en cuenta lo previsto en el Capítulo V del mismo Título.

Art.2.17. Proyecto de Parcelación.

La parcelación, segregación, agregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido contemplará:

- Plano, sobre cartografía oficial, de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación.
- En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala no inferior a 1:2000.
- En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario, con curvas de nivel de metro en metro.
- En ambos casos deberán incorporar la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar) excepto que se trate de actuaciones de regularización de linderos que por su reducida dimensión no suponga la definición de parcelas de nueva creación.

Cuando la parcelación afecte al Suelo Urbano o Apto para Urbanizar y conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios el proyecto contendrá las cédulas urbanísticas.

Los Proyectos de Parcelación podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo; se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia y corresponderá a este su aprobación.

Art.2.18. Normalización de Fincas.

La modificación de linderos para la regularización geométrica de fincas o parcelas deberá abordarse como un proyecto de reparcelación y de sus previsiones no podrá quedar ninguna parcela de superficie inferior a la mínima prevista por la calificación del suelo correspondiente.

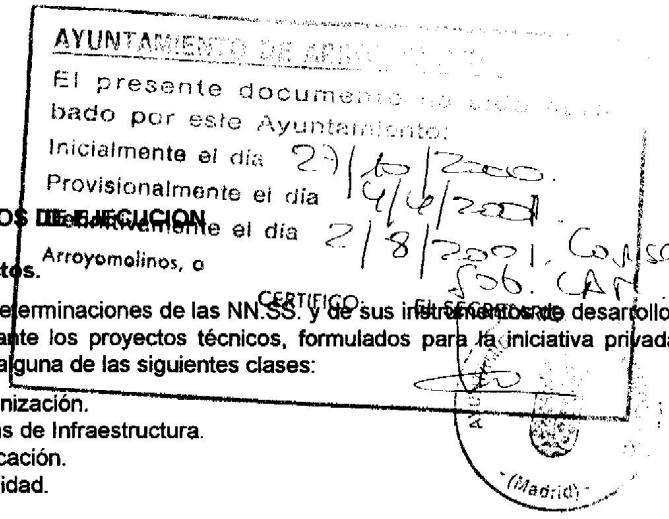
Art.2.19. Proyectos de Expropiación.

Los proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa, a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del R.G. y en su caso a lo previsto en el art. 87 de la Ley del Suelo 9/95 de la CAM.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono de Ejecución contendrán documentos referidos en el Art. 202 del R.G., y el procedimiento será regulado en la LSE.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se aportarán planos a escala no inferior a 1:1000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Apto para Urbanizar será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial.

AYUNTAMIENTO DE ARR[illegible]
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Gob CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)



SECCION 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Art.2.20. Clases de proyectos.

La ejecución de las determinaciones de las NN.SS. y de sus instrumentos de desarrollo se llevara a cabo mediante los proyectos técnicos, formulados para la iniciativa privada o pública, incluidos en alguna de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Obras de Infraestructura.
- De Edificación.
- De Actividad.

Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización y Obras de Infraestructuras

Art.2.21. Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos 69 y 70 del R.P.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva aprobación.

En todos los casos los proyectos deberán incorporar para su tramitación la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar); a la recepción municipal de las obras deberá hacerse entrega al Ayuntamiento en soporte magnético de la totalidad de las determinaciones gráficas finales de las obras final y realmente ejecutadas en todos los servicios (agua, electricidad, saneamiento, etc.).

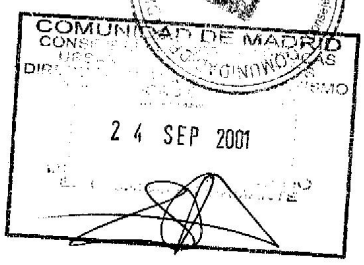
Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar se constituirá una garantía mínima del 6% del presupuesto total del Proyecto de Urbanización.

El procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución de las garantías, se adecuará a lo establecido en los artículos 5 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Art.2.22. Proyectos de Obras de Infraestructura.

Los Proyectos de Obras de Infraestructuras se refieren a obras de sustitución, mejora o completación de redes existentes y contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art.67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.



AYUN...
El presente ...
bado por este Ayun...
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Sob. CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

Epígrafe 2. Proyectos de Edificación

Art.2.23. Tipos de Obras.

A los efectos de la definición de proyectos de edificación y de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y régimen de tolerancias en las presentes Normas, las obras se clasifican en:

- Obras de Demolición.
- Rehabilitación y Reforma.
- Ampliación.
- Nueva Planta
- Obras complementarias de edificación y uso del suelo.

1. Son obras de Demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior como aquellas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción.

2. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo.

   Dentro de éste tipo de obras se incluirán aquellas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc. a las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los materiales de acabados (sustitución de los pavimentos, alicatados, carpintería exterior o interior, la pintura, etc.).

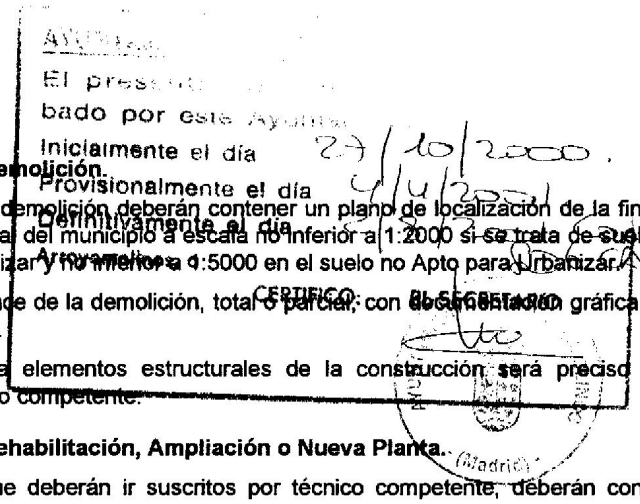
   Así mismo dentro de este grupo de Obras de Rehabilitación y Reforma se incluyen las obras permitidas en el Catálogo de Bienes Protegidos tal como quedan definidas en dicho documento que añade matizaciones a tal tipo de obras subdividiendo esta categoría en labores de:

   - Mantenimiento
   - Consolidación
   - Recuperación
   - Acondicionamiento
   - Reestructuración

3. Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida de una construcción existente.

4. Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida, o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición.

5. Son obras complementarias de la edificación y uso del suelo aquellas comprendidas en las apartados anteriores y que estén encaminadas al tratamiento de la configuración física de la parcela (movimiento de tierras/jardinería), pavimentación de vías públicas, etc.



Art.2.24. Proyecto de Demolición.

Los Proyectos de demolición deberán contener un plano de localización de la finca sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior a 1:2000 si se trata de suelo urbano o Apto para Urbanizar y no inferior a 1:5000 en el suelo no Apto para Urbanizar.

Detallaran el alcance de la demolición, total o parcial, con documentación gráfica a escala no inferior a 1:200.

Cuando afecten a elementos estructurales de la construcción será preciso proyecto suscrito por técnico competente.

Art.2.25. Proyecto de Rehabilitación, Ampliación o Nueva Planta.

Los proyectos, que deberán ir suscritos por técnico competente, deberán contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior de 1:5.000 si es Suelo No Apto para Urbanizar y no inferior a 1:2.000 si es Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

Los proyectos incorporarán tanto un cuadro resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento del proyecto sobre la parcela como el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra.

Singularmente los Proyectos de Rehabilitación y de Ampliación contendrán el levantamiento gráfico a escala adecuada (mínimo E 1:100) de la edificación en su estado original así como estudio de la incidencia de la ampliación sobre el edificio original. En todos los casos será necesario acompañar la totalidad de las determinaciones gráficas de proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Art.2.26. Proyecto de Obra Menor.

Para los casos de Obra Menor, tal como queda definida, en el art.2.29 de las presentes Normas Urbanísticas, la solicitud que no necesitara de presentación de proyecto técnico, deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra sobre cartografía catastral del municipio.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).
- Relación de materiales a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación tanto de planos complementarios acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas como acompañar, si así fuese demandado, la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con formato universal (DXF o similar).

Art.2.27. Proyecto de Obras Complementarias.

Se define como Obras Complementarias desde las instalaciones de arquitectura o de ingeniería civil (puentes, fuentes, etc.), no incluidas dentro de un proyecto de urbanización, hasta las obras que no suponen el cerramiento de volumen construido alguno tales como

cerramientos de parcelas, vallas publicitarias, movimientos de tierras, acondicionamientos del espacio de parcela anejo a la edificación, instalación de andamios y apeos, tales y plantaciones de árboles, etc.

La documentación de los Proyectos de Obras Complementarias estará en función de las características de la obra a realizar, excepto en el caso de obras en movimientos de tierras no incluidos en el proyecto de edificación de una parcela y que impliquen la alteración de la altimetría existente de la misma en más de ciento veinte (120) centímetros, en cuyo caso será preciso de un proyecto que contenga como mínimo:

- Memoria justificativa de la conveniencia y fin de la obra.
- Plano de situación a escala mínima de 1:5000.
- Plano en su caso de la alineación oficial prevista a escala mínima 1:1000.
- Plano de altimetrías actuales y futuras, abarcando al menos todas las parcelas colindantes y el espacio público de acceso a la parcela

Art.2.28. Proyectos de Instalación o Actividad.

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de la actividad, las instalaciones, los usos, los elementos mecánicos, las máquinas, las medidas correctoras y las condiciones de un local que precisan existir en el mismo para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Apto para Urbanizar y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la NBE-CPI, la normativa de Seguridad e Higiene así como la normativa general y/o sectorial vigente que en cada momento le sea de aplicación, junto a las Normas Urbanísticas.

En aquellos aspectos que pudieran estar regulados por Normas Generales y en éstas, serán de aplicación las de rango superior.

Independientemente de la clase de suelo en que se planteen,

- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos I y II de la Ley 10/91 de la CAM, deberán ser sometidos a Estudio de Impacto Ambiental, que deberá ser aprobado por la Agencia de Medio Ambiente previamente a la concesión de licencia.
- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos III y IV de la Ley 10/91 de la CAM, deberán ser sometidos a Calificación ambiental, conforme al procedimiento establecido para cada caso en los artículos 17 a 21 de la Ley 10/91.

SECCION 5. TIPOS DE OBRAS Y LICENCIAS DE OBRAS DE CONSTRUCCION

Art.2.29. Obra menor.

A los efectos previstos en las NN.SS. tendrá la consideración de obra menor, aquellas que cumplan cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de Demolición, Rehabilitación o Reforma o ampliación de nueva planta, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarios de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo aunque si la certificación de técnico competente como por ejemplo para la instalación de grúas, andamios, etc.

Art.2.30. Tipos de Obra Menor.

La lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal es:

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:
   - Construcción o reparación de vados en las aceras (así como su supresión).
   - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, amparada en licencia, de obras mayores.
   - Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
   - Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
   - Colocación de postes de todo tipo.
   - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
   - Instalación de cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc. en la vía pública.
2. Obras auxiliares de la construcción:
   - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
   - Construcción de andamios, grúas y similares.
   - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.
   - Acotamiento de fachadas.
   - Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra siempre que no superen los 12 m² de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras en la parcela y se fije en la misma la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.

3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
   - Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
   - Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
   - Reparación de cubiertas y azoteas.
   - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.
   - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
   - Colocación de rejas.
   - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
   - Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
   - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
   - Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
   - Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos.
   - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obra mayor.
   - Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a mas del 20% de la superficie de ésta.

4. Obras en las parcelas y en la vía pública:
   - Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
   - Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta de menos de cincuenta metros cuadrados (50m²) de superficie total.
   - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
   - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
   - Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.

Art.2.31. Obra Mayor.

Se entiende por Obra Mayor aquella que afecta tanto a elementos estructurales y/o resistentes como a alteraciones y modificaciones de las fachadas, exteriores e interiores, de las edificaciones, incluyendo:

- Obras de Demolición cuando existan elementos estructurales y/o resistentes.
- Obras de Rehabilitación, Modificación y Reforma cuando conllevan ampliación de superficie o volumen y/o afecten a elementos que forman parte de la estética exterior de la edificación (marquesinas, cargaderos, escaleras, etc.).
- Obras de ampliación cuando afecten a infraestructuras y servicios urbanos y a aumento de la superficie y volumen construidos.
- Obras de Nueva planta de edificación e infraestructuras urbanas.
- Obras Complementarias de la edificación que contengan o afecten a elementos estructurales (apeos, etc.) y/o alteren la estética urbana (vallas y efectos publicitarios de las dimensiones previstas en la Ordenanza específica).

En cualquier caso a efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de obra mayor de edificación/construcción todas aquellas comprendidas en lo establecido en el art.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

Art.2.32. Documentación para la solicitud de Licencia de Obras de Construcción.

A efectos de la documentación de la solicitud de obras de edificación esta deberá acompañarse, además de la documentación relativa a la actividad a desarrollar de:

- Proyecto de Ejecución, en obras correspondientes a viviendas unifamiliares, y otros usos, cuando la superficie total construida sea inferior a 1.000 m² sobre rasante.
- Proyecto Básico, en el resto de los casos.

AYUNTAMIENTO
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Acuerdo Sob CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

TITULO III. REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 1. GENERALIDADES

SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art.3.01. Clasificación del suelo.

Las presentes NN.SS. clasifican el suelo del término municipal según la realidad consolidada y el destino previsto para el mismo, distinguiendo las siguientes clases de suelo, cuya delimitación se define en la documentación gráfica de la Revisión.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación al tiempo que constituye la base para el ejercicio de las facultades del derecho de Propiedad y la posterior adquisición de la facultad a edificar. Por ello:

a) El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las NN.SS. lleguen a adquirir tal situación.
b) El Suelo Apto para Urbanizar comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las NN.SS. pueden ser ocupadas por la edificación.
c) El suelo No Urbanizable es aquel al que las NN.SS. mantienen ajeno a cualquier destino urbano sin perjuicio de las tolerancias previstas para el mismo en la L.S.A. y que quedan reguladas en las presentes NN.SS.

Art.3.02. Estructura general

Las NN.SS. definen la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

a) La determinación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
b) La asignación de distintas calificaciones subdividiendo el suelo urbano en claves de ordenanza, a las que se les asignan usos pormenorizados e intensidades de los mismos y el suelo Apto para Urbanizar asignándola aprovechamientos y usos globales además de una preordenación indicativa y no vinculante.

Art.3.03. Sistemas generales y locales.

Sistemas son aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población y que se localizan en suelo público.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que definiendo la estructura general y orgánica del municipio sirven al conjunto de la ciudad o a ámbitos supramunicipales; constituyen Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien U.Ejecución a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

Ambos se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS

Art.3.04. Sistemas Generales Exteriores (Asignados) o Interiores (Incluidos) respecto a un ámbito de gestión.

En función de su asignación o inclusión en Polígonos, los Sistemas quedarán:

a) Interiores: Incluidos dentro de la delimitación de una Unidad de Ejecución.
b) Exteriores: Externos a la delimitación de Unidades de Ejecución pero asignados a alguna en virtud de la pertenencia a un mismo Cuatrienio.

Art.3.05. Captación de Sistemas en el Suelo Urbano.

Los Sistemas Locales en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, están sujetos a cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, para su afectación a los Usos previstos por el planeamiento.

Los Sistemas Generales en Suelo Urbano deberán ser obtenidos por el Ayuntamiento mediante el Sistema de Expropiación o con cargo a los excesos de aprovechamiento patrimonializable en Unidades de Ejecución.

Art.3.06. Captación de Sistemas en el Suelo Apto para Urbanizar.

Los Sistemas Generales adscritos o interiores a esta clase de suelo, se obtendrán por alguno de estos dos procedimientos:

- Expropiación, con arreglo a lo previsto en la LSE.
- Aprobación del Proyecto de Compensación, Cooperación o Ejecución Forzosa correspondiente al sector.

La expropiación será de aplicación en aquellos suelos no incluidos en algún polígono del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

La ocupación directa de un Sistema General requiere la previa determinación por el planeamiento de:

1. Los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios.

   En los anexos normativos de las NN.SS. queda determinado el aprovechamiento de los propietarios de estos suelos.

2. La definición del Sector en el que ha de materializarse el aprovechamiento reconocido a cada Sistema General.

Art.3.07. Otras formas de captación de Sistemas Generales.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de sustituir el sistema de expropiación por la permuta o la adquisición, previo acuerdo con los particulares.

También se podrá utilizar la forma de Convenio Urbanístico para aquellos ámbitos de gestión donde exista tal posibilidad.

Art.3.08. Ejecución de Sistemas Generales.

Las obras de ejecución de los Sistemas, ya sean de urbanización de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

En el suelo No Urbanizable cuando la obra se promueva por la Comunidad de Madrid, y el grado de definición aportado por las NN.SS. permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter esta al trámite previsto en el art.10 del Decreto Comunitario 69/1983; en otro caso se estará a lo dispuesto en la ley 9/95 LSA.

Art.3.09. Asignación de costes de Urbanización.

En el Suelo Apto para Urbanizar cuando así se establezca dentro de las condiciones para la ejecución del planeamiento en los Anexos Normativos de las NN.SS., los distintos sectores deberán contribuir a la ejecución de las obras de Sistemas Generales, viario, infraestructuras básicas, etc., necesarias para dar servicio a dichos polígonos.

AYUNTAMIENTO
El presente documento ha sido
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/7/2001, Consejo §66, CAM,
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 24/10/2000
Provisionalmente el día 4/6/2001
Definitivamente el día 2/8/2001
CERTIFICO: EL SECRETARIO

SECCIÓN 3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR.

Epígrafe 1. Aprovechamiento urbanístico

Art.3.10. Adquisición y cuantificación del aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, según clase del suelo:

1. En Suelo Urbano fuera de Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el que resulte de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. En Suelo Urbano dentro de Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios incluidos en la el Polígono será el 90% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto correspondiente.

   El Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto será el resultado del cociente de aprovechamiento lucrativo total (incluyendo el dotacional privado), expresado en metros cuadrados y construibles de uso y tipología por su superficie total excluidos los terrenos de dotaciones públicas, generales o locales, ya existentes.
3. En Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en un Sector o Sistema General adscrito, será el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en que se incluye su desarrollo por las NN.SS.
4. El Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto será el resultado del cociente de aprovechamiento lucrativo total, excluyéndose el dotacional de titularidad pública, de cada una de ellas, expresado en metros cuadrados construibles de uso característico, entre la superficie total del área de reparto. A efectos del desarrollo cada Sector y sus Sistemas Generales adscritos constituyen un Area de Reparto independiente.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Art.3.11. Deberes de cesión.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a cumplir con el deber de efectuar las cesiones gratuitas de terrenos establecidos en la LSE para cada uno de los tipos y categorías de suelo. En Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio son:

1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos o adscritos al Sector o Area de Reparto.
2. Terrenos destinados a viales interiores del Sector o Unidad de Ejecución.
3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores: Espacios libres de dominio y uso público, Centros docentes públicos, Dotaciones para otros servicios públicos necesarios

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día
Definitivamente el día 21/12/2001
CERTIFICO:

4. El suelo necesario para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios.
5. Terrenos urbanizados correspondientes al 10% de cesión del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución o Sector.

Art.3.12. Deberes de equidistribución.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios de la actuación, a través de los mecanismos propios del Sistema de Actuación previsto en cada caso.

Art.3.13. Deberes de urbanización.

Los propietarios de suelo están obligados a cumplir con el deber de urbanizar los terrenos con arreglo a lo establecido en el planeamiento (NN.SS., P.Parcial o P. Especial).

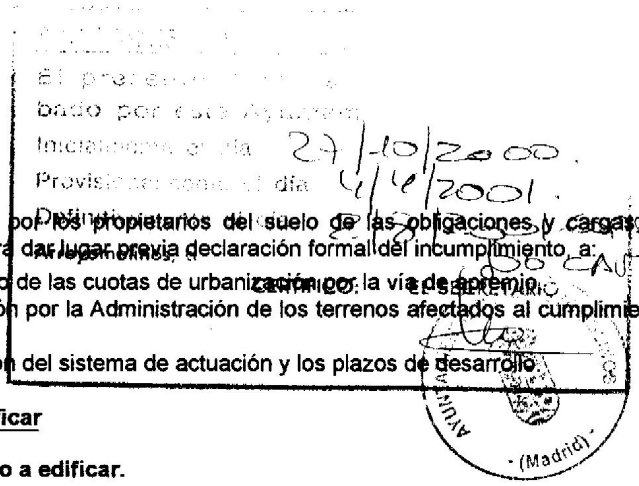
El deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística deberán (art. 58 a 61 del R.P. y 71 y 72 de la LSA):

1. Sufragar las obras de urbanización del correspondiente polígono o, en su caso, de las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. Esto es:
   - Obras de vialidad.
   - Obras de saneamiento.
   - Suministro de agua.
   - Suministro de energía eléctrica.
   - Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores.
   - Indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute.
   - Redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto necesarios.
2. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes en los términos que establece la legislación vigente.
3. Poner a disposición de la administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio.
4. Solicitar en plazo licencia de edificación.

Art.3.14. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas de urbanización, podrá dar lugar previa declaración formal del incumplimiento, a:

- Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas.
- A la modificación del sistema de actuación y los plazos de desarrollo.



Epígrafe 2. Derecho a edificar

Art.3.15. Facultad del derecho a edificar.

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar en las parcelas que cumplan la condición de solares, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, o sector de Suelo Apto para Urbanizar, deberá cumplirse además:

- En el caso del Suelo Apto para Urbanizar que se haya aprobado definitivamente la delimitación de sectores/polígonos de ejecución y sus Sistemas Generales adscritos con arreglo a las condiciones establecidas en los anexos normativos de las presentes NN.SS.
- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación o, en su caso, se haya declarado la incesariedad del mismo.
- Que se haya protocolarizado y registrado ante notario, la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o de Obras de urbanización o se garantice la ejecución simultánea con las obras de urbanización.

Art.3.16. Urbanización y Edificación simultánea.

Podrá ejercerse la facultad a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de las obras de la correspondiente etapa del Plan Parcial o de la Unidad de Ejecución.

- Que en la solicitud de licencia el propietario o promotor se comprometa tanto a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización como a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Art.3.17. Otras obligaciones.

Los propietarios de suelo estarán obligados a:

- Realizar la edificación en los plazos fijados en la licencia.
- Conservar la edificación.
- Conservar la urbanización hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- Recibidas definitivamente por el Ayuntamiento las obras de urbanización de cada uno de los polígonos de ejecución previstos deberá constituirse, cuando así lo establezcan las NN.SS., una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con el fin de conservar la urbanización y, en su caso mantener los servicios urbanísticos hasta la segunda revisión de Programa de Actuación de la presente Revisión de NN.SS.

Para aquellos servicios y obras que se hallen en mal estado el Ayuntamiento podrá redactar PERIs o Proyectos de Obras de Urbanización para establecer bien las contribuciones especiales necesarias para corregir las deficiencias del polígono, o bien sufragar los costes mediante cuotas de urbanización, todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento gestione la obtención de subvenciones para tal fin.

Para el adecuado cumplimiento de lo establecido en el art.110 de la Ley 9/95 del suelo autonómica, en el desarrollo de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar deberá tenerse en cuenta las condiciones particulares (obligaciones) de los distintos sectores, establecidas en las fichas de los Anexos Normativos de este NN.SS., que regulan previsiones, de suelo destinado a viviendas en algún régimen de protección de modo que éste supere el 50% del total.

Artículos 3.18; 3.19 y 3.20.

Suprimidos a requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial de 10/7/01 de la CAM, (Expte. Nº 73546/01).

Ayuntamiento
El presente ...
bado por es... ...
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo Jgo. CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO:

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/6/2001.
Definitivamente el día 27/8/2001 Consejo
Arroyomolinos, a 26 CAM.
CERTIFICO: EL SECRETARIO

SECCIÓN 4. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art.3.21.- Contenido del derecho de propiedad

La clasificación del suelo como No Urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado y acotado tanto por las facultades y deberes establecidos en el artículo 50 de la LSA. Como por la normativa específica que se detalla las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Art.3.22. Facultades.

Los propietarios de suelo No Urbanizable podrán:

- Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.
- Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la LSA y en las presentes NN.SS. (Instalaciones al servicio de la carretera, parques de maquinaria, dotaciones, etc.).

27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
A JEFATURA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

Art.3.23. Deberes:

Los propietarios del Suelo No Urbanizable deberán:

- Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- Materializar las compensaciones económicas establecidas en la LSA para la implantación de actividades para las que se obtenga la oportuna calificación en función de las tolerancias previstas en las NN.SS.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 1/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

CAPITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art.3.24. Definición.

A los efectos de las presentes NN.SS. constituyen el Suelo Urbano:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establece la legislación urbanística.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DESARROLLO

SECCIÓN 1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO.

Art.3.25.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las NN.SS. y a los mecanismos de desarrollo del planeamiento y de la gestión establecidos dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

a) Suelo Urbano de actuación asistemática:

- Con aplicación directa de ordenanza (Norma Zonal Directa).

a) Suelo Urbano en Unidades de Ejecución:

- Enclaves Urbanos.
- Áreas de Planeamiento en Desarrollo.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

Epígrafe 1. El suelo urbano de ejecución asistemática.

Art.3.26. Definición.

Se define como el suelo urbano consolidado en el cual para su desarrollo y edificación basta con la solicitud de licencia de acuerdo con las determinaciones de la clave de ordenanza (uso y volumetría) establecidas en el planeamiento, ya que corresponden a terrenos con características propias y legales de solares.

Epígrafe 2. Las Unidades de Ejecución.

Art.3.27. Definición y Tipos

Pertenecen a este tipo de suelo las áreas que tienen una ordenación prefijada en las NN.SS., pero que por la inadecuación de la estructura catastral a dicha ordenación, por su obsolescencia o por no disponer de la totalidad de los servicios urbanos, precisan de la redacción de un Proyecto de Urbanización, cuando sea precisa la urbanización integral del ámbito, de un Proyecto de Obras de Urbanización para completar las redes y servicios

AYUNTAMIENTO DE...
El presente docum...
bado por este Ayuntamien...
Inicialmente el día ...
Provisionalmente el día ...
Definitivamente el día ...
Arroyomolinos, a ...
CERTIFICO: EL SECRE...

urbanísticos, y en su caso de un Proyecto de Compensación o Reparcelación, que permita con su ejecución transformar la totalidad de las parcelas en solares, repartir los beneficios y cargas de planeamiento y trasladar al Ayuntamiento la totalidad de los suelos de cesión establecidos para cada uno de ellos singularmente, de acuerdo con los aprovechamiento y las alineaciones fijadas.

La delimitación de estos Polígonos de Ejecución definidos en los planos de gestión y en los Anexos Normativos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes NN.SS.

Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al Sistema de Actuación previsto implicando, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito del Polígono hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, aún cuando no sea necesaria la reparcelación, hasta que se produzca el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

Todas las Unidades de Ejecución deberán contemplar en su desarrollo la cesión al Ayuntamiento al menos del 10% del Aprovechamiento Lucrativo total.

Entre estas unidades cabe distinguir dos tipos:

- Unidades de Ejecución (UE)
- Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD).

Epígrafe 3. Los Enclaves Urbanos.

Art.3.28. Definición.

Polígonos cuyas condiciones de ordenación y gestión se establecen directamente por el propio NN.SS. en las fichas individualizadas que se adjuntan en los Anexos Normativos. Se identifican como UE-n en los planos de ordenación de la Serie 4.Gestión del Suelo.

Art.3.29. Ámbito de ejecución..

A efectos del desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se establecen las siguientes Unidades de Ejecución[1]:

UE-1. C/Moraleja.
UE-2. El Jardín.
- UE-4 c/Madrid-Rodríguez de la Fuente.
- UE-5. c/ Alamo- M 413.
- UE-6. c/ Alamo Sur.
- UE-7. c/ Alamo Plaza

[1] Con el objeto de mantener la coherencia y referenciación de alegaciones, informes, etc. se opta por mantener la numeración empleada en el documento de Aprobación Inicial, haciendo expresa mención de la UE-3, suprimida por invadir el Parque Natural del Curso Medio del Río Guadarrama.

AYUNTAMIENTO DE
El presente documento
bado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 23/10/2000.
Provisionalmente el día 4/12/2001.
Definitivamente el día 21/8/2001. Consejo
Arroyomolinos, a 506.CAM
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.3.30. Desarrollo.

Las condiciones establecidas en los Anexos Normativos de las NN.SS. para cada uno de ellos, serán vinculantes en usos, calificación de suelo, alineaciones y aprovechamiento urbanístico, con las limitaciones derivadas de las normas de interpretación de las NN.SS. establecidas en el artículo 1.12 y siguientes de las ~~presentes Normas Urbanísticas~~.

A efectos de su gestión cada Unidad de Ejecución constituirá un Area de Reparto independiente.

Con carácter general para todo el municipio, en todos aquellos espacios libres públicos que se obtengan en la gestión de los diferentes enclaves, se establece la posibilidad de creación de aparcamientos subterráneos de vehículos cuya gestión y explotación podrá ser encomendada, bajo concesión, a la iniciativa privada.

Epígrafe 4. Las Áreas de Planeamiento en Desarrollo.

Art.3.31. Definición.

Se trata de ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o gestión en las NN.SS. anterior, o en alguna de sus figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización. Se identifican con el código APD. en la serie de planos 4 (Gestión del Suelo).

Pertenecen a este tipo de suelo los ámbitos de ejecución sistemáticas de las NN.SS. de 1995 aún en proceso de desarrollo, y que se recogen en las presentes NN.SS. con el fin de dar continuidad jurídica a los derechos y obligaciones derivados de las determinaciones de los documentos de planeamiento aprobados.

Art.3.32. Ámbitos de ejecución.

A los efectos del desarrollo de las NN.SS., en el Suelo Urbano se establecen las siguientes áreas de planeamiento en desarrollo:

- APD- 1. Area de Centralidad.
- APD- 3. Valdefuentes.

Art.3.33. Desarrollo.

Su desarrollo será el previsto por los documentos de planeamiento y gestión aprobados para cada uno de ellos, que e detallan en la tabla de APD recogida en los Anexos Normativos de las presentes NN.SS.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

CAPITULO 3. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art.3.34. Definición.

A los efectos de las presentes NN.SS. constituye el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos declarados por el mismo como aptos para ser soporte de la urbanización y desarrollo y que deberán desarrollarse a través de Planes Parciales.

El ámbito del Suelo Apto para Urbanizar es el grafiado en los planos normativos a escala 1:5000 y/o más detallados incluidos dentro de la documentación del Plan.

Asi mismo dentro de esta clase de suelo se incluyen los polígonos correspondientes a las Modificaciones Puntuales de NN.SS. aprobadas definitivamente o admitidas a tramitación por la Comunidad de Madrid.

SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art.3.35. Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar (Areas de Planeamiento en Desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar).

El Suelo Apto para Urbanizar, correspondiente a los polígonos de Areas de Planeamiento en Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar se desarrollarán de acuerdo a las previsiones definidas en los documentos aprobados de cada uno de ellos, con las cargas y obligaciones contenidas en los Convenios Urbanísticos suscritos que fueron origen de su desarrollo.

Las presentes NN.SS. establecen los siguientes polígonos de APD en Suelo Apto para Urbanizar:

APD-2. Parque de la Nieve.

APD-4. Los Carrizos.

A efectos de su gestión cada APD constituirá un Area de Reparto independiente.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL ... 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

Art.3.36. Desarrollo del resto del Suelo Apto para Urbanizar.

El desarrollo y puesta en uso del resto del Suelo Apto para Urbanizar se llevará a cabo a través de Planes Parciales, en los suelos de aprovechamiento lucrativo, y de Planes Especiales, en los suelos destinados a Sistemas Generales de la ciudad obtenidos tanto mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo descrito y establecido en la L.S.A. como por expropiaciones.

Art.3.37. Delimitación de Sectores.

La delimitación de Sectores del Suelo Apto para Urbanizar (APD y Sectores) queda contenida en la serie de planos nº 4. Gestión del Suelo con las singularidades previstas en los anexos normativos de las NN.SS. en la que se indica el ámbito a desarrollar.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001
DOCU...
EL TÉCNICO

AYUNTAMIENTO
El presente ... bado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo 56.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.3.38. Edificación.

Las facultades de edificación correspondientes a los sectores de Suelo Apto para Urbanizar no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Ejecución Forzosa o Reparcelación oportunos.

Como excepción a lo anterior sobre esta clase de suelo podrán realizarse las obras de infraestructura correspondiente a los Sistemas Generales así como, en su caso, la edificación de los suelos previstos en las NN.SS. como de dotación de Sistema Interior del P.Parcial.

Art.3.39. Parcelaciones.

En ningún caso se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

Art.3.40. Condiciones para el desarrollo de los Planes Parciales.

En el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar se cumplirá que:

a) Los Planes Parciales abarcaran sectores completos del Suelo Apto para Urbanizar y el desarrollo de los mismos conllevará el de los Sistemas Generales adscritos a ellos por las NN.SS.
b) En la redacción de los Planes Parciales se procurará respetar en todo caso la localización del viario establecido como vinculante en la ficha (tanto estructurante como de sistema general) debiéndose justificar su modificación en caso contrario.
c) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima prevista en la ficha del sector correspondiente.
d) El número de unidades de vivienda correspondiente a la tipología unifamiliar consignado en la ficha del sector definida en los Anexos Normativos deberá considerarse recomendada, no pudiéndose en ningún caso incrementar el numero total de viviendas establecido para el sector, resultado de la suma de las viviendas correspondientes a la tipología unifamiliar y a las viviendas de la tipología colectiva.
e) Los Planes Parciales se redactarán con una suficiente nivel de detalle que haga innecesario la posterior tramitación de Estudios de Detalle.
f) Las Ordenanzas de los P.Parciales podrán, en su caso, modificar el contenido de las determinaciones establecidas en el Capítulo IV de las presentes Normas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad de los diferentes documentos de planeamiento del municipio.
g) La memoria de cada P.P. deberá justificar el aprovechamiento total y su relación con el establecido por las NN.SS., en las fichas de los Anexos Normativos así como los polígonos de Sistemas Generales asignados.

SECCION 2. GESTION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art.3.41. Generalidades.

El desarrollo de las Areas de Planeamiento en Desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar se realizará de acuerdo al sistema de actuación establecido en cada uno de los documentos aprobados, constituyendo cada uno de ellos un Area de Reparto independiente que no precisa por tanto de transferencias de aprovechamiento entre polígonos.

El desarrollo de los nuevos sectores definidos por las NN.SS. a través de Planes Parciales exigirá el desarrollo de éstos, para su materialización y reparto de beneficios y cargas, de la redacción de los Proyectos de Reparcelación o Compensación en los que cada Sector constituirá asimismo un Area de Reparto independiente.

Art.3.42. Relación de sectores y programación.

El desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar previsto se llevará a cabo mediante el desarrollo de Planes Parciales para los que se establece el sistema de actuación correspondiente. La sectorización prevista por el PGOU. es :

IDENTIFICACION DEL SECTOR	USO CARACTERISTICO	SISTEMA DE ACTUACION
SAU-1.Mosquitos	Residencial	Compensación
SAU-2.El Rellano	Residencial	Cooperación
SAU-3.C.Jardín Arroyomolinos	Residencial	Compensación
SAU-4a.Valdearenal Norte	Industrial/Terciario	Compensación
SAU-4b.Valdearenal Sur	Industrial/Terciario	Compensación
SAU-5.Molino Perdido	Residencial	Compensación
SAU-6.Zarzalejo	Residencial	Compensación
SAU-7.La Rinconada	Residencial	Compensación

Para el adecuado cumplimiento de lo establecido en el art.110 de la Ley 9/95 del suelo autonómica, en el desarrollo de los nuevos sectores del Suelo Apto para Urbanizar definidos por las NN.SS. deberá darse cumplimiento a las condiciones particulares establecidas para cada Sector en las fichas de los Anexos Normativos de este NN.SS. que regulan previsiones, de suelo destinado a viviendas en algún régimen de protección de modo que éste supere el 50% del total del suelo calificado como Apto para Urbanizar de la Revisión.

Art.3.43. Coeficiente de homogeneización.

La determinación de la totalidad de los coeficientes de homogeneización de usos, para la totalidad de los sectores de las presentes Normas Subsidiarias, a los que habrán de ajustarse el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, son los contenidos los Anexos Normativos del presente NN.SS.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

AYUNTAMIENTO DE
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 6/4/2001.
Definitivamente el día
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.3.44. Aprovechamiento.

El aprovechamiento de las Áreas de Planeamiento en Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar será el consignado en los documentos aprobados con las singularidades establecidas en los ficheros normativos de las presentes NN.SS.; a tales efectos cada polígono constituirá un Area de Reparto independiente.

El resto de los nuevos planes parciales del Suelo Apto para Urbanizar de las NN.SS.se desarrollará mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo de cada una de las Areas de Reparto, las cuales son coincidentes con cada uno de los sectores definidos en las NN.SS.

Una vez establecido el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto (Sector + S.Generales adscritos) y el de cada Sector en que se divida al mismo, se determinará el aprovechamiento de cada finca de la siguiente manera:

- El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular del Suelo Apto para Urbanizar será el que resulte de aplicar a la superficie de su terreno el 90 por 100 del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en la que se encuentre incluido. El aprovechamiento medio se calculará según lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Autonómica 20/97.

Art.3.45. Dotaciones de suelo.

Las dotaciones de sistemas interiores del Plan Parcial se fijaran de acuerdo tanto con las dotaciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento como con las correcciones derivadas de la Ley Orgánica General del Sistema Educativo.

Art.3.46. Sistemas Generales del Suelo Apto para Urbanizar.

Los Sistemas Generales establecidos en las NN.SS. se obtendrán bien mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo Area de Reparto a la que pertenezcan, bien por expropiación o adquisición a cargo de los recursos municipales.

La delimitación de polígonos dentro de los Sistemas Generales para su adscripción y compensación por los Planes Parciales a desarrollar queda establecida en las NN.SS. tanto a través de la documentación gráfica (serie de planos nº 4. Gestión del Suelo), como en los Anexos Normativos del mismo.

Los propietarios de suelo de Sistemas Generales, cuando éste esté adscrito aalgún área de reparto, entrarán a formar parte de las comunidades reparcelatorias o de compensación que correspondan.

SECCION 3. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art.3.46-a. Condiciones Respecto a la Ejecución del Proyecto.

En la ejecución de las obras de urbanización del Suelo Apto para Urbanizar deberán cumplirse las siguientes condiciones:

-El replanteo de la obra incluirá la delimitación de la totalidad de los suelos provisionalmente ocupables tales como pistas de trabajo, parques de maquinaria, área de acopio de materiales, depósitos de tierra recuperada y cuantas otras instalaciones sean precisas, procurando su localización en las zonas de menor valor medioambiental.

-Se definirán los caminos provisionales para el movimiento de camiones durante la obra.

-Cuando las obras impliquen movimientos de tierra se acopiara y conservara la tierra vegetal para su posterior utilización en zonas arevegetar; en la ejecución de zanjas los materiales extraídos se separaran en el momento de apertura, según su composición edafica, para mantener esta cuando se aborde el tapado de las zanjas.

-Los productos procedentes del mantenimiento de la maquinaria (aceites y similares) deberán tratarse de acuerdo a la Orden 917/1996; la planta de instalaciones y de repostaje se instalara sobre terrenos impermeables.

-Se utilizara maquinaria, equipos y procedimientos de construcción que disminuyan las emisiones acústicas.

-Se reducirán y compensaran los movimientos de tierra, se cuidara el acabado exterior de las edificaciones y se concentrara la edificación en altura en las zonas de menor cota.

-Se respetara la vegetación existente, especialmente la arbórea, englobándola dentro de las zonas verdes del sector; los viales proyectados procuraran no afectar la misma. Cuando ello no sea posible deberán sustituirse los ejemplares arbóreos eliminados por otros semejantes, recomendándose el trasplante tal como prevé el Estudio de Impacto Ambiental de la Revisión de NN.SS.

-La traza de las redes de abastecimiento y saneamiento se alejaran de las márgenes del arroyo Combos.

-Finalizadas las obras se retiraran, a vertedero autorizado, todos los residuos producidos y se restauraran los suelos afectados.

Art.3.46-b. Condiciones de la fase de funcionamiento.

-La ordenación de los sectores tendrá en cuenta , en cuanto a la asignación de usos y al organización de las edificaciones, a lo previsto en el decreto sobre materia de protección contra la contaminación acústica, previendo en su caso soluciones integradas en el paisaje.

-Se establecerá el control y racionalización de agua para riego, publico y privado, dando prioridad al riego de parques y jardines con aguas recicladas, yfomentandose soluciones de piscinas colectivas frente a las individuales.

-Los residuos producidos se atendrán a lo establecido en la Ley 10/98 de Residuos y normativa concordante.

-EL funcionamiento de los usos previstos de los sectores quedaran condicionados a la entrada en servicio de la EDAR.

-El desarrollo del planeamiento estará condicionado al informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente en todo lo establecido en el decreto 170/98 sobre gestión de infraestructura de saneamiento de aguas residuales de la CAM.

-Antes de la conexión de la red municipal a la red autonómica de saneamiento deberán instalarse aliviaderos de crecida, limitando la salida de sólidos; la solución técnica deberá ser autorizada por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.

-El vertido de aguas pluviales se producirá una vez garantizada la capacidad del cauce receptor, no debiendo afectar negativamente a la zona de dominio publico hidráulico.

-

AYUNTAMIENTO
El presente ...
bado por el Ayunta...
Inicialmente el día 21/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Sob. CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL

AYUNTAMIENTO ... (Madrid)

Iniciamente el día 27/12/2000
Definitivamente el día 2/8/2001
Arroyomolinos, a 2/8/2001
CERTIFICO: EL SECRETARIO

CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION 1. REGIMEN COMUN

Epígrafe 1. Ambito de aplicación, categorías y Régimen del Suelo.

Art.3.47. Definición y Ambito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos en los que tras el análisis urbanístico de las NN.SS. concurre alguna de las siguientes circunstancias:

1ª. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2ª. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

DOCUMENTACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Art.3.48. Categorías.

El Suelo No Urbanizable en función del motivo de su protección queda subdividido en las siguientes categorías:

a) No Urbanizable Especialmente Protegido Por la Ley 20/99 del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.
b) No Urbanizable Especialmente Protegido Por su afección de cañadas y vías pecuarias.
c) No Urbanizable Especialmente Protegido Por su reserva de infraestructuras.
d) No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano 1.Clasificación del Suelo.

Art.3.49. Régimen de la propiedad del suelo.

Las facultades y derechos que delimitan el derecho de propiedad de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, se regulan en el Título VI de la LSA, dicho régimen se complementa a través de las determinaciones del presente capítulo referentes a régimen del suelo, y a las condiciones particulares de aplicación.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

Art.3.50. Calificaciones urbanísticas en el suelo No Urbanizable.

En estos suelos sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en la presente Normativa, que se permitan por la legislación sectorial que les fuera de aplicación, o que se permitan en la figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse sobre los mismos.

Epígrafe 2. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.

Art.3.51. Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

A lo efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística porla CAM y de Licencia Municipal, conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título VI de la LSA.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Art.3.52. Normas Concurrentes y autorizaciones administrativas.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen carácter de previas a la licencia municipal y no producirán, en ningún caso, los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Con ejo Sob. CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

Inicialmente 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo 506 CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.3.53. Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividad que requieran una ordenación previa.

Art.3.54. Protección de dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

Art.3.55. Situaciones preexistentes.

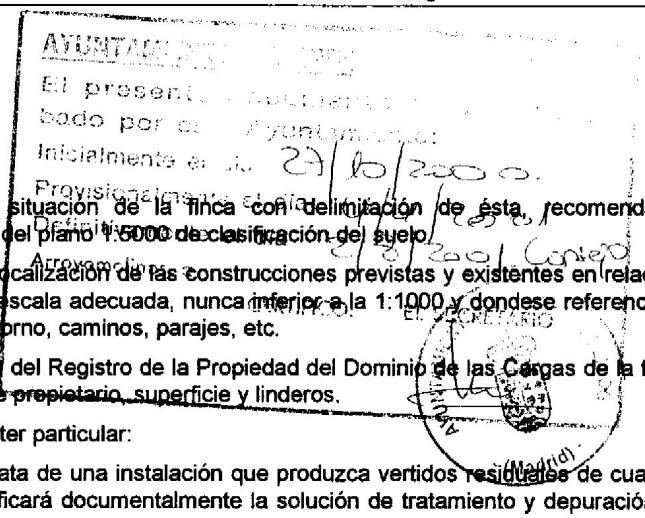
Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en Suelo No Urbanizable que haya sido anteriormente declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Las instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las NN.SS., y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en éstas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación" y se sujetarán a lo establecido en la Disposición Transitoria cuarta de las presentes Normas.

Art.3.56. Documentación de las solicitudes de calificación autonómica y licencia municipal.

Las solicitudes para la implantación de una actividad en el medio rústico contendrán:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, así como:
   - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
   - Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
   - Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
2. Anteproyecto de la edificación o instalación, a escala mínima 1:200, para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior, soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

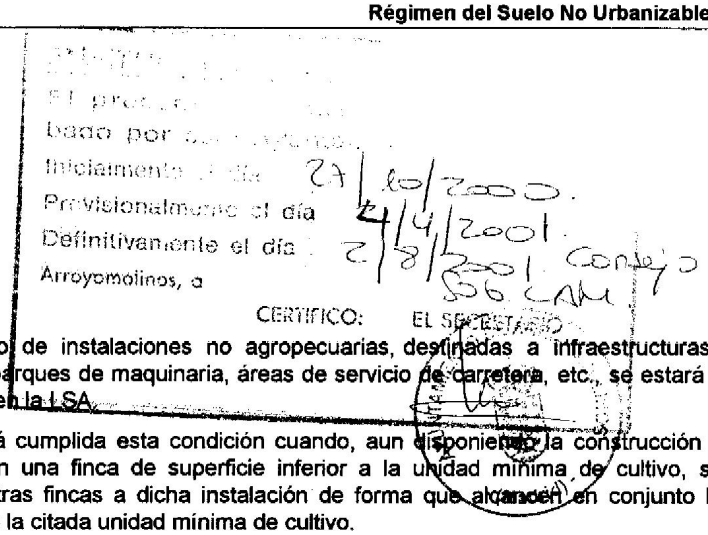


3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:5000 de clasificación del suelo.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:1000 y dondese referencie la finca con su entorno, caminos, parajes, etc.
5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.
6. Con carácter particular:
   - Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
   - Si en el expediente se incluye una vivienda, su necesidad para el funcionamiento de la explotación.
   - Si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público.
7. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá solicitar la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
8. Proyecto técnico. Una vez concedida la calificación o informe favorable, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente anteproyecto, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la calificación. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la calificación urbanística.

Art.3.57. Unidad mínima de Cultivo y Parcela mínima.

De acuerdo con el Decreto 65/1989 de 21 de mayo (BOCM 20/6/89) a efectos de instalaciones y explotaciones agropecuarias la unidad mínima de cultivo queda establecida en:

- 7.500 m² en terrenos de regadío.
- 30.000 m² en terrenos de secano.
- 2.000 m² en instalaciones no destinadas a vivienda, que no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos y que se adecuen a las actividades compatibles según el decreto 65/1989.



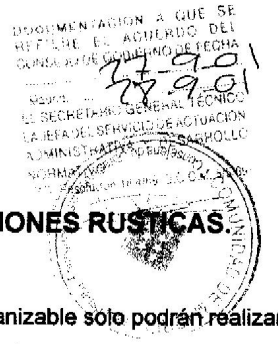
Para el resto de instalaciones no agropecuarias, destinadas a infraestructuras, dotaciones, parques de maquinaria, áreas de servicio de carretera, etc., se estará a lo dispuesto en la LSA.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculasen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, el propietario procederá a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación"; todo ello de conformidad cortos art. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 3.58.

Suprimido a requerimiento de la Consejería de Medio Ambiente, como consecuencia de las conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental del documento de Revisión de Normas Subsidiarias.



SECCION 2. PARCELACIONES RUSTICAS.

Art.3.59. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse:

- Parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, el Decreto 65/1989 (BOC 20/6/89) sobre Unidades Mínimas de Cultivo
- Segregaciones de terrenos para la implantación de actividades y construcciones de acuerdo a lo dispuesto en el art.52.3 de la LSA.

AYUNTAMIENTO
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo Gob. CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.3.60. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería con compentencia en la materia.

En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por estar incluido en la Ley 20/99 de Protección del Curso Medio del Guadarrama y su entorno cualquier actuación deberá sujetarse a lo previsto en el PORN y ser informada por la Consejería de Medio Ambiente.

Art.3.61. Documentación.

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. **Memoria justificativa** del cumplimiento de las condiciones específicas de la categoría de suelo y las tolerancias admisibles en el mismo por las NN.SS., en donde se deberá recoger.
   - Objetivos de la parcelación.
   - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
   - Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas su superficie, servidumbres y cargas.
   - Cumplimiento de la parcela mínima de Unidad de Cultivo y justificación del cumplimiento del Decreto Comunitario 16/1984 si se trata de suelos de regadío.
   - Descripción de las edificaciones existentes, si existieran, con indicación de su localización, usos actuales, superficie construida, alturas y materiales de cerramiento y cubrición y parcela a la que queda asignada, en la parcelación.
2. **Plano de situación** de la finca a escala adecuada no inferior a 1:5000, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de las NN.SS.
3. **Plano de detalle** con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala mínima la 1:500. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse adicionalmente.
4. **Plano de detalle** con delimitación de las fincas matriz y resultantes, donde se reflejarán las edificaciones existentes en su caso, a escala mínima 1:500.
5. **Certificado del Registro de la Propiedad** del dominio y cargas de la finca y con indicación expresa de su superficie.
6. **Plano del Catastro** de todas las parcelas del interesado y relación o certificado catastral de las mismas.

Art.3.62. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce o laguna, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde

del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público.

Art.3.63. Edificaciones existentes y autorizaciones y licencias anteriores.

No se podrá autorizar una parcelación en suelo No Urbanizable cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la legislación vigente o de las determinaciones de esta Normativa.

No podrá autorizarse una parcelación en suelo No Urbanizable cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior.

Art.3.64. Expropiaciones.

No estarán sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

SECCION 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Epígrafe 1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.

Art.3.65. Obras permitidas.

En el Suelo No Urbanizable Común, y en el Especialmente Protegido solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales o cinegéticas adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.
- Los depósitos y Almacenes de Maquinaria y vehículos en superficie.
- Las actividades para el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- Las Areas integradas al servicio de las carreteras (surtidores, minitiendas, talleres, etc.) en instalaciones unitarias.
- Los grandes equipamientos y dotaciones y las instalaciones industriales no localizables en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar y que no constituyen proyectos de alcance regional.
- Las antenas de telefonía móvil y similares, que se regirán por lo establecido en la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. En todo caso la ubicación deberá distar más de 200 metros del suelo residencial más próximo.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

Art.3.66 Licencia y calificación previa.

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización (Calificación Urbanística) de los órganos urbanísticos competentes de la CAM siguiendo el trámite indicado en la LSA.

En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por estar incluido en la Ley 20/99 de Protección del Curso Medio del Guadarrama y su entorno cualquier actuación deberá sujetarse a lo previsto en el PORN y ser informada por la Consejería de Medio Ambiente.

Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

Art.3.67. Condición Unica.

En el ámbito del PORN del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama las edificaciones y usos se ajustarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Parque.

El resto del suelo las condiciones se establecerán singularmente en cada edificación.

AYUNT...
El presente documento ...
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo SOG. CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO ... (Madrid)

SECCION 4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

Art.3.68. Oportunidad.

En la tramitación de la calificación urbanística en suelo No Urbanizable de una obra, instalación, edificación o actividad incluida en los Anexos I ó II de la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se solicitará del promotor, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados.

El procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental y la tramitación de la Calificación Ambiental se regulará por el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como especialmente por la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Art.3.69. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán referirse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- Situación de la instalación en el medio.
- Volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- Tránsito de vehículos.
- Emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Uso impropio del medio físico.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado al medio.

Art.3.70. Método.

El método, contenido de los Proyectos y procedimiento de tramitación deberá sujetarse a lo establecido en el Real Decreto 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley Comunitaria 10/91 de 4 de abril sobre Protección del Medio Ambiente de la CAM y Reglamentos que los desarrollen.

Ello podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art.3.71. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

SECCION 5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Art.3.72. Concepto. Tipos de ámbito.

Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las restantes normas de éste Capítulo. Los diferentes tipos de suelo son:

a) Por la Ley 20/99 del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.
b) Por su afección de cañadas y vías pecuarias.
c) Por su reserva de infraestructuras.

Art.3.73. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Ley 20/99 de Protección del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno..

Se refiere está protección a los terrenos rústicos del denominado Parque del Curso Medio del Guadarrama y delimitados en el Plano 1.Clasificación del Suelo que conforman el paisaje natural predominantemente de tierras de secano del término que deben de ser preservadas de su transformación.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las condiciones que establezca el Plan de Uso y Gestión de dicho parque.

En tanto no se apruebe el Plan de Uso y Gestión cualquier construcción, actividad o modificación de las plantaciones o del terreno deberán ser informadas favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente.

Art.3.74. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido correspondiente a cañadas y vías pecuarias.

Se refiere a la protección de los espacios públicos destinados a vías pecuarias y descansaderos clasificados por la Consejería de Medio Ambiente la cual debe autorizar cualquier petición de uso y aprovechamiento que afecte a una vía incluida en la clasificación.

Toda acción que afecte a cualquier vía pecuaria comprendida en el término municipal debe ajustarse a la ley 3/95 de Vías Pecuarias y a la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los terrenos afectados por la presente protección complementariamente, a lo previsto en el PORN, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

AYUNTAMIENTO
El presente documento
bado por el Ayuntamiento
Inicialmente el dia 29/10/2000
Provisionalmente el dia 4/4/2001 Consejo de
Definitivamente el dia 2/3/2001
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO - Madrid

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	
- Instalaciones de Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones subterráneas con posterior regeneración del suelo	Art. 66 LSA(*)
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

(*) Precisará autorización de la Dirección General de Agricultura.

Como condiciones particulares para esta categoría de suelo, se determinan además las siguientes:

a) Se prohibe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viario de comunicación para el tránsito motorizado.

b) Se prohibe la implantación de vertederos de cualquier clase.

c) Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera, vial o cualquier otra infraestructura de transportes, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 8/1998. En concreto, en el caso del nuevo trazado del Cordel de Arroyomolinos, este cruce deberá ser a distinto nivel, y la Administración promotora de la obra o el concesionario, en su caso, deberá habilitar este paso con las dimensiones que garanticen el tránsito agrícola y ganadero, y demás usos de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.

d) Los equipamientos e infraestructuras (conducciones de agua, de electricidad, etc.) para la urbanización de parcelas colindantes con la vía pecuaria, deberán situarse fuera de la misma.

e) Toda actuación que afecte a terrenos de vía pecuaria, requerirá autorización previa a su ejecución por el organismo competente en materia de vías pecuarias. Ello incluye el punto c) de estas condiciones.

AYUNTAMIENTO
El presente documento
bado por el Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo Sob. CAM.
Arroyomolinos, 6
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

Art.3.75. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Reserva de Infraestructuras.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras (especialmente rodoviarias y de transporte y distribución de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, etc.).

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	---
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Permitido	Art. 64 LSA
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido	Art.66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	Art. 68 LSA

Toda instalación, construcción o actividad deberá cumplir lo establecido en la ley 10/91 sobre Protección del Medio Natural.

Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como una instalación integrada en un proyecto unitario de implantación, destinada a usos de estación de servicio y minitiendas de atención a vehículos; la autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto. En todos los casos deberá cederse al Ayuntamiento el suelo correspondiente al frente inedificable de protección de carreteras.

A los efectos de la Clasificación del Suelo los grandes aductores de abastecimiento de agua tendrán una protección específica constituida por dos bandas de protección con la consideración de Suelo Especialmente protegido para Reserva de Infraestructuras:

a). Conducción Red Extensiva Oeste Madrid-REOM 6 metros.
b) Franja de Protección, de 10 metros a contar desde el límite exterior de la BIA, que exige autorización previa del Canal de Isabel II para la realización de actividades distintas de las tareas agrícolas.

A los efectos de la Clasificación del Suelo la traza de la totalidad de las líneas eléctricas de Alta Tensión, y en especial los nuevos trazados previstos por la Revisión de las NN.SS. que discurran por Suelo No Urbanizable bien como traslado de líneas existentes, bien como líneas de nueva creación para abastecimiento de las áreas de nuevo desarrollo, tendrán la consideración de Suelo Especialmente

protegido para Reserva de Infraestructuras en un ancho equivalente a la línea de servidumbre establecida en los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, de acuerdo con las previsiones de trazado contenidas en la documentación gráfica de las NN.SS.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras				
TIPO DE VÍA	ZONA			LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (2)
	De Dominio Público (1)	De Servidumbre (1)	De Afección (1)	
Autopistas, Autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

CARRETERAS AUTONÓMICAS Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.		
TIPO VÍA	ZONA	
	De Dominio Público (1)	De Protección (1)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

Sin perjuicio de la mayor precisión contenida en la mencionada legislación, las limitaciones que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden son:

I. **Zona de Dominio Público.**

En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. **Zona de Servidumbre.**

Zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

Quedan prohibidas en esta zona los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. **Zona de Afección.**

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las NN.SS., y en su caso por el PORN, para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. **Zona de Protección. (Madrid)**

En esta zona se prohibe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad.

Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

V. **Línea de Edificación.**

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohibe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

Art.3.76. Condiciones especificas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos no incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar o en al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y que por criterio de la Consejería de Medio Ambiente deben ser preservados de la edificación o de la alteración de su cubierta vegetal y vegetación.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	---
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido	Art.66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

El presente [illegible] bajo [illegible]
Inicialmente el día 21/12/2000
Provisionalmente el día 6/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

(Madrid)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
24 SEP 2001

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION 1. GENERALIDADES.

Art.4.01. Objeto y Contenido.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

-Condiciones de parcela.
-Condiciones de posición de la edificación.
-Condiciones de ocupación y aprovechamiento.
-Condiciones de volumen.
-Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.
-Condiciones estéticas.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE PARCELA

Art.4.02. Parcela.

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Art.4.03. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Art.4.04. Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y toda a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público únicamente el de mayor longitud de parcela o de manzana tendrá carácter de frente de parcela.

Art.4.05. Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por las Normas Subsidiarias que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones..

El pr...
bado por este ...
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de Gob. CAM.
(Madrid)

Art.4.06. Frente máximo de edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada clave por las Normas Subsidiarias como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que éstas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de longitud máxima de fachada de la edificación las juntas estructurales no se consideran como interrupción de fachada.

Art.4.07. Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Art.4.08. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Art.4.09. Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las claves de ordenanza y que cumple con las condiciones fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias, o por los instrumentos que lo desarrollan, y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes es susceptible de ser edificada. En todo caso cumplirán:

- Las condiciones mínima de superficie y dimensiones marcadas por las Normas para cada clave.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Toda división de parcela mínima queda expresamente prohibida.

Las parcelas indivisibles libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clave de ordenanza prevista en las Normas Subsidiarias y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Art.4.10. Relación entre edificación o actividad y parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela circunstancia ésta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia prevista para cada clave de ordenanza.

Art.4.11. Solar.

Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, y canalización telefónica.

SECCIÓN 3. DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art.4.12. Alineaciones.

Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables.

Art.4.13. Alineación de parcela.

Señala el límite entre el espacio público –las calles, plazas y espacios públicos en general- y el espacio privado (parcelas o solares); constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo mínimo de fachada.

Art.4.14. Alineación exterior.

Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea de retranqueo de fachada.

Art.4.15. Alineación interior.

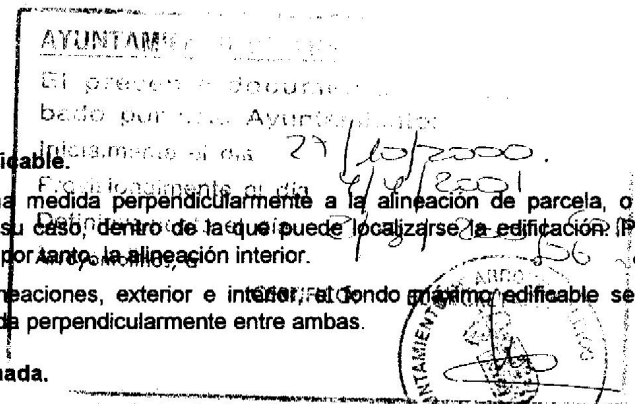
Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Art.4.16. Alineación fija de fachada.

Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación obligatoriamente.

Art.4.17. Ancho de calle.

Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones de parcela que definen dicha calle, medido sobre la perpendicular al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.



Art.4.18. Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Si se dan las dos alineaciones, exterior e interior, el fondo máximo edificable será la distancia mínima medida perpendicularmente entre ambas.

Art.4.19. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación de las presentes Normas.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuanto la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.
- La edificación complementaria.

Art.4.20. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación de las presentes Normas.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros de rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.
- La edificación complementaria.

Art.4.21. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.

Art.4.22. Área de Movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave.

SECCIÓN 4. DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Art.4.23. Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.4.24. Pieza vividera.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Art.4.25. Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Art.4.26. Edificación principal.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Art.4.27. Edificación complementaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal; esta edificación no precisa cumplir los retranqueos previstos en las claves de ordenanza.

Art.4.28. Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la superficie de parcela. A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero (aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.)

Art.4.29. Superficie ocupada.

Es la superficie que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre el plano horizontal de la parcela.

Art.4.30. Superficie libre.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios.

Art.4.31. Patio de parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación –ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

Art.4.32. Edificabilidad.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación –uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.

Art.4.33. Coeficiente de Edificabilidad Neto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m², por cada m², de parcela edificable neta o solar.

Art.4.34. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante por cada m², de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector).

Art.4.35. Superficie máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de parcela, manzana, U.Ejecución, Polígono o Sector.

Cuando éste no venta prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza que en todo caso deberán respetarse.

En la Superficie Máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se tendrán en cuenta las siguientes singularidades:

- En todos los usos los sótanos no computarán como superficie edificable.
- En usos no comerciales los porches abiertos de planta baja no computarán a efectos de la superficie total, y por tanto no podrán cerrarse; excepto en el uso residencial de vivienda multifamiliar cuando se destine a uso comunal de ampliación de portal, accesos, etc. en cuyo caso podrá cerrarse sin computar como edificabilidad. Siempre que se destinen a locales comunitarios sin ánimo de lucro.
- Los cuartos de contadores, basuras y ascensores en planta baja no computarán a efectos de la superficie total construida.

AYUNTA...
El presente docu...
bado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/10/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: El Secret...

- En todos los usos las entreplantas no computan a efectos de superficie total construida.
- En el uso residencial el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que esté directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente, no computará como superficie edificable.
- En el uso terciario comercial y de oficinas en edificación de uso exclusivo (o agrupación de locales terciario-comerciales) la superficie edificable será la suma total de las superficies de pavimento de todas las plantas sobre rasante, con las salvedades establecidas para sótanos, y sin incluir en la misma las zonas comunales y de tránsito, cubiertas o no con materiales rígidos.
- La edificación secundaria no computará a efectos de edificabilidad aunque sí como ocupación de parcela.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

- Balcones y miradores; no computan.
- Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes; computarán al 100% de su superficie.
- Como excepción a lo anterior en obras de rehabilitación o reforma el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computarán en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JUNTA DE SERVICIOS DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art.4.36. Altura de la Edificación.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen para cada clave como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate de cubierta.

Art.4.37. Altura libre de la planta.

Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del forjado de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Art.4.38. Número máximo de plantas.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderá en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.
Dentro del número de plantas no se contabilizarán ni las entreplantas ni los sótanos.

CONSEJERÍA DE ... DIRECCIÓN ...
24 SEP 2001

AYUNTAM...
El presente ...
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de Gob. CAM.
Arroyomolinos
FERTICO EL SECRETARIO

Art.4.39. Entreplantas.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

La altura libre mínima del local será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima será de 2,50 metros.

Art.4.40. Sótanos.

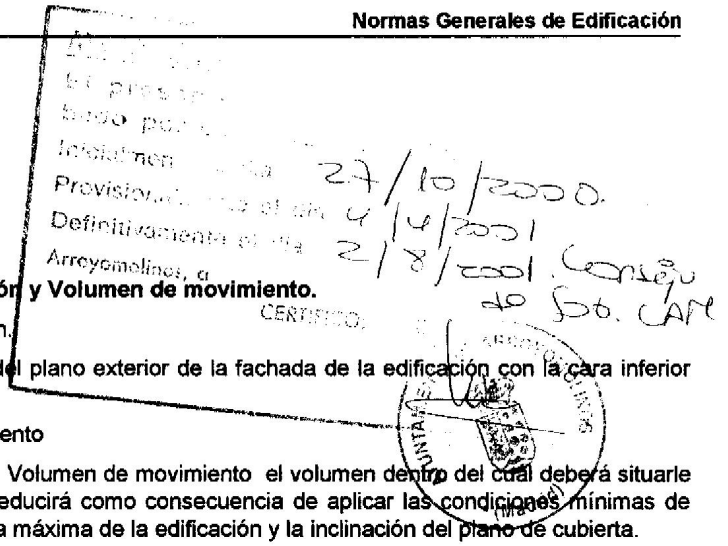
Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Art.4.41. Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación.

Los semisótanos que tengan más de 110 cm.de altura, medidos desde la acera o terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado en la fachada de acceso a la edificación, se computarán como planta sobre rasante y como superficie construida.

Asimismo los semisótanos que tengan más de un 50% de la cara superior del techo a igual o mayor distancia de 110 cm sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante y superficie construida.



Art.4.42. Arista de coronación y Volumen de movimiento.

a) Arista de coronación.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del alero.

b) Volumen de movimiento

Se entenderá como Volumen de movimiento el volumen dentro del cual deberá situarle la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones mínimas de retranqueo, la altura máxima de la edificación y la inclinación del plano de cubierta.

El Volumen de movimiento podrá rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables al servicio de la construcción.

Dentro del Volumen de movimiento podrán rebasarse las inclinaciones de cubierta previstas en las Condiciones Estéticas hasta un máximo del 50% del parámetro establecido; para porcentajes superiores será preciso informe técnico favorable de los Servicios Técnicos Municipales sobre la solución concreta propuesta.

Art.4.43. Altura máxima de la edificación.

Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de coronación desde la rasante oficial.

En los solares en esquina de calles con fuerte pendiente podrá conservarse la altura más alta, medida en la calle de cota superior, en un fondo de 20 metros; a partir de este fondo deberá ajustarse la altura de edificación a la rasante de la calle o terreno en contacto con la edificación.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en intervalos iguales que no superen los veinticinco (25) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle se resolverá la gradación de alturas de modo que en ningún caso existan cuerpos de profundidad mayor de 15 m. con un número de plantas superior a dos plantas más de la altura máxima permitida; en tal caso se prohibirá la previsión de semisótanos hacia la rasante de la calle que da acceso a la parcela.

Para tal clase de parcelas, de fuerte pendiente transversal, en todos los casos se cumplirá complementariamente de lo anterior que la edificación se encuentre comprendida dentro (y no rebasa) el plano inclinado, con vértice en la alineación de la parcela opuesta, que forme ángulo de 40º respecto de la horizontal.

En el ámbito del Sector APD-2.Parque de la Nieve las alturas se regirán por el esquema gráfico incluido en las condiciones particulares de los Anexos Normativos.

El presen...
cado por ...
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de SSO. CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO

Art.4.44. Cubiertas y Aprovechamiento bajo cubierta.

En todos los casos de cubierta inclinada y excepto en viviendas unifamiliares en edificación aislada la inclinación de la misma será uniforme para cada faldón desde la cumbrera, no admitiéndose faldones de cubierta quebrados, y la altura máxima de la cumbrera no rebasará trescientos veinte (320) centímetros de altura, medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

En todos los casos la cubierta de la edificación deberá quedar comprendida en el interior del Volumen de movimiento.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse, cuando la clave de ordenanza permita cubiertas inclinadas, a alojamiento y unirse a la planta inferior siempre que la inclinación de la misma sea inferior a treinta grados (30º sexagesimales) excepto en las áreas calificadas con las claves de ordenanza 1.Manzana Cerrada y 2.Ensanche. Grado 3º.Histórico en el que la inclinación máxima será del 45% o 25 grados sexagesimales.

En el caso de no existir este último forjado, la arista de coronación será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano exterior de fachada.

Cuando el aprovechamiento bajo cubierta esté ligado a la planta inferior, en uso y espacio, no computara a efectos de la edificabilidad total máxima de parcela.

Art.4.45. Construcciones sobre la cubierta.

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos de remate de carácter estético que completan la fachada.
2. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, casetones ascensor, etc.) no habitables, debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro del plano de 40º establecido en el art. 4.43.

Art.4.46. Cuerpos volados.

Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta, con un mínimo de 3,00 m. de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público.

Art.4.47. Balcones.

Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación y cuyos elementos de seguridad sean de rejería. La longitud de cada unidad no superará los 2 m., no pudiendo rebasar una longitud total superior al 30% de cada fachada.

AYUNTAMIENTO
El presente ... bado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/12/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Conforme a lo CAM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
(Madrid)

Art.4.48. Terrazas y porches.

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados techados y por porches las terrazas techadas localizadas en p. Baja superiores a cincuenta (50) centímetros medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Los porches deberán cumplir las condiciones de retranqueos mínimos de la ordenanza que les sea de aplicación; los cortavientos de acceso de la edificación, hasta un máximo de dos (2) m², podrán invadir el área de retranqueo.

Art.4.49. Miradores.

Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de setenta y cinco (75) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro; su longitud total no podrá ser superior al 30% de la longitud de fachada ni de 2 metros en cada una de sus unidades.

Art.4.50. Cuerpos cerrados volados.

Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

Art.4.51. Elementos salientes.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Art.4.52. Marquesinas.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Art.4.53. Toldos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintela y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Art.4.54. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Art.4.55. Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

SECCIÓN 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art.4.56. Condición de local.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

a) Tener huecos de calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, en el cual pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro, siempre que el frente horizontal del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

c) Tener huecos a un patio de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro y que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

Art.4.57. Condición de las piezas vivideras.

No podrán instalarse piezas vivideras, definidas según el Art. 4.25, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 50% de la superficie de la planta bajo rasante del local, o conjunto de locales que cuenten con una organización unitaria y un acceso común y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

Art.4.58. Ventilación.

Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos a fachada o cubierta en la proporción fijada por estas Normas para cada uso.

Unicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

a) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes.

b) Sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior.

c) Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial. (Aseos, cocinas, etc.).

Inicial 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de
Arroyomolinos, a CERTIFICO: EL S...

Art.4.59. Chimeneas.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases.

Art.4.60. Dimensión de patios.

Los patios tendrán acceso directo desde elementos comunes de la edificación circundante, y no podrán ser cubiertos parcial o totalmente por ningún sistema.

En los patios de parcela a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un circulo de diámetro 0,30 H (siendo H la altura del edificio), y la superficie del patio habrá de ser mayor o igual a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3,00 metros y de 9,00 m² para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2,00 metros para las luces rectas y diámetro y 8,00 m² para la superficie.

En patios de parcela a los que den cocinas, aseos o baños y no abran dormitorios, se deberá poder inscribir un circulo de diámetro 0,2H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro a superficie de los patios a los que abran dormitorios.

La altura del patio, se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventila a él, hasta la línea de coronación superior de la fachada.

Las promociones destinadas a viviendas acogidas a algún régimen de protección se regirán por la normativa de calidad y diseño vigente para tales promociones.

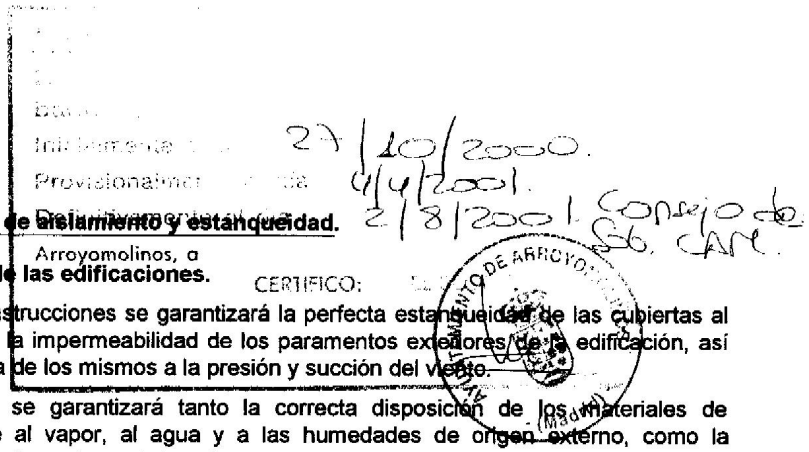
Art.4.61. Forma de los patios.

Los patios conservarán uniformes las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior en toda su altura excepto que las incrementen. En ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

Epígrafe 1. Condiciones de calidad y dotación de la edificación.

Art.4.62. Definición.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.



Epígrafe 2. Condiciones de aislamiento y estanqueidad.

Art.4.63. Estanqueidad de las edificaciones.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

Art.4.64. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Art.4.65. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios así como la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones definida en Anexo 4 del volumen de Anexos Normativos II del presente NN.SS.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Epígrafe 3. Condiciones de abastecimiento de agua.

Art.4.66. Dotación mínima de agua.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. Y 0,10 litros/seg. Para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de

las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

Art.4.67. Dotación contra incendios.

En obras de Nueva Planta o Rehabilitación deberá darse cumplimiento a la normativa vigente contraindencios.

Epígrafe 4. Condiciones del abastecimiento eléctrico.

Art.4.68. Dotación mínima.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificio residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

- 5.000 W. Para viviendas de hasta 150 m²c, o capacidad de hasta 5 residentes.
- 8.000 W. Para viviendas de más de 150 m²c, o capacidad más de 5 residentes.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

Art.4.69. Localización de los Centros de Transformación.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total, en todo tipo de suelos urbanos y aptos para urbanizar deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno debiéndose cumplir:

a) En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:

- No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
- De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- En el Suelo Urbano consolidado se permitirá su localización subterránea bajo el suelo público de viales y espacios libres.

AYUN...
El pr... ...
bado ... este ...
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de ...
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: ...
(Madrid)

b) En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

- Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y privados (para el uso de la industria o instalación de la parcela).

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Art.4.70. Centralización de contadores.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Epígrafe 5. Condiciones de evacuación de residuos.

Art.4.71. Condiciones generales.

Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y aptos para urbanizar. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En todos los casos, incluso en la tipología de vivienda unifamiliar, las parcelas deberán contar, dentro de la parcela, con una arquetaregistrable que recoja en su caso, además de las aguas domésticas, las aguas pluviales de la parcela y cubiertas, garantizando que no se vierten estas últimas a las parcelas colindantes o a la vía pública.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a los cauces naturales existentes cumpliendo las condiciones que establezca tanto el PORN del Parque del Guadarrama como las estipulaciones de la calificación de la actividad.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos, excepto en garajes individuales de hasta cinco plazas.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre, respecto del control y depuración de vertidos debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general de Arroyomolinos y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

El presente ... bado por ... Ayuntamiento ...
Inicialmente el día 21/10/2000,
Provisionalmente el día 6/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de fecha
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Art.4.72. Cuartos de basura.

Todos los edificios multifamiliares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los citados locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si éstos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

Epígrafe 6. Condiciones del resto de servicios e instalaciones

Art.4.73. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos si se localizan sobre la vía pública no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

Art.4.74. Condiciones de Cuartos de Calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

Art.4.75. Evacuación de humos.

No se permiten la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, los cuales deberán evacuarse mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades/locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
E ...
bar... por esto
Inicialmente el ... 21/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de Bs. Cat.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

Las barbacoas deberán localizarse a más de seis (6) metros de distancia, medios horizontalmente, de cualquier hueco de plantas altas de las parcelas colindantes.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

Se permitirá tanto la evacuación necesaria de humos y vapores como la ejecución de cada planta de edificación de salidas a fachada de gases y humos de combustión de calderas individuales de viviendas siempre que el sistema esté homologado por la delegación de industria.

En todos los casos además de las condiciones anteriores deberá darse cumplimiento ala Ordenanza Municipal Medio Ambiental.

Art.4.76. Canalizaciones.

En toda la construcción de nueva planta deberá preverse las canalizaciones para alojar el tendido telefónico con independencia de la conexión inmediata o no de dicho servicio.

En los edificios de vivienda colectiva se preverá además la instalación de portero automático.

Art.4.77. Antenas.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva deberán instalar antena colectiva para la televisión y radio.

Art.4.78. Servicios Postales.

Todo local, definido según el Art. 4.23, deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

Art.4.79. Climatización.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido en el Art. 4.82 en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

En las obras de Nueva Plan ay Rehabilitación total de las edificaciones multifamiliares deberán preverse bancadas en cubierta para la posible instalación, en su caso, de unidades condensadoras de climatación, asi como la canalización a cada una de las viviendas/locales de la edificación.

Art.4.80. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir lo previsto en la vigente normativa de prevención contra incendios, y en el Reglamento de Prevención de Incendios dela CAM, además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presente Normas.

Art.4.81. Ventilación de garajes y Evacuación de aire.

En los garajes la ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente normativa contraicendios. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego; en todos los casos deberán cumplir la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental

En todos los casos la evacuación de aire deberá cumplir:

1. La evacuación del aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m cúbicos por segundo, de forma que el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical.
2. Para volúmenes de aire comprendidos entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, el punto de salida distará, como mínimo, 2,5 m de cualquier ventana situada en el plano vertical y 2 m en el plano horizontal Asimismo, la distancia mínima entre la salida del aire y el punto más próximo de ventana situada en distinto parámetro será de 3,5 metros.
3. En el caso de estar situadas en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 m y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.
4. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere en 1 m la del edificio propio o colindante en un radio de 15 m. La ventilación de locales de uso público, cuya superficie destinada al mismo sea superior a 200 m², se hará también por conductos a cubierta. Esta superficie será de 150 m² para los locales destinados al ramo de hostelería.

SECCIÓN 7. CONDICIONES ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN

Art.4.82. Aparatos elevadores.

En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a diez (10) metros.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos, y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de la escalera.

En todos los casos se cumplirán el Reglamento de Aparatos Elevadores.

Art.4.83. Portales.

Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

Art.4.84. Escaleras.

La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

a) Ciento treinta (130) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

   No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

b) Cien (100) centímetros en escaleras comunales de edificios multifamiliares o de edificios industriales, etc.

c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una vivienda o en locales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) centímetros en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepción de las consideradas en el punto c) anterior.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

24 SEP 2001

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de cincuenta (50) centímetros y una superficie de un (1) m² mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

SECCIÓN 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art.4.85. Criterio básico.

Teniendo en cuenta lo previsto en el Art. 3k de la Ley del Suelo 1/92, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalle de todos los elementos en forma, calidad y color.

Art.4.86. Aplicación.

Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en la presente Sección con la suficiente precisión para evitar la discreccionalidad en su concesión ya que ello es incompatible y ajeno al acto reglado de concesión de licencia.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelarán e imposibilitarán nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Art.4.87. Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando tengan diferente número de plantas.

1. Del mismo modo se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
2. Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.
3. Los huecos de plantas bajas en las obras de nueva planta y reforma de fachada en el área de la ordenanza de Manzana cerrada, no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros; entre huecos, en el macizo o machones de edificación, se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.
   En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta baja no tendrán limitación de anchura.

4. Los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de ordenanza de Manzana cerrada no tendrán en ningún caso una anchura superior a los tres (3) metros.
   En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta alta no tendrán limitación de anchura.
5. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

Art.4.88. Cubiertas.

Las cubiertas, serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30º sexagesimales excepto en las Claves de Ordenanza 1.Manzana Cerrada y 2.Ensanche. Grado 3º.Histórico en el que la inclinación será del 45% y de 25º sexagesimales.

De existir aleros volados su dimensión mínima será de 30 cm. y su dimensión máxima se establecerá en función del ancho de acera, de cuyo borde seretranqueará al menos 30 cm. En viviendas unifamiliares situadas en ordenanza tercera deberánretranquearse un mínimo de un metro de los linderos interiores de parcela.

En ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas directamente a la vía pública sin canalón, debiendo verter los mismos a la red de saneamiento municipal.

Excepto en el Sector industrial los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, gris natural y cualquier otro material análogo; en el sector industrial se admiten todo tipo de materiales incluso las placas de amianto cemento en color distinto del gris natural.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

En obras tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma se prohiben las mansardas, debiéndose localizar los huecos del aprovechamiento bajo cubierta preferentemente en el plano de cubierta o por debajo de él. Se exceptúan de tal condición las viviendas unifamiliares sujetas a la ordenanza tercera si bien deberán sujetarse al Volumen de movimiento definido en el art.4.42 de estas Normas.

En todos los casos se permite, siempre que la solución estética sea adecuada, la ejecución de buhardillas que no superen un 20% de la longitud total de fachada, tengan una longitud máxima por hueco/buhardilla de 1,20 m. y estén separadas un mínimo de 3 m. entre sí.

Art.4.89. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.

Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas; rejas, etc., más de treinta (30) centímetros del plano de fachada y ello siempre y cuando se localice a una altura superior a los tres (3) metros medidos desde la rasante oficial del terreno.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

Art.4.90. Salientes y escaparates.

La alineación exterior de parcela no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elementos de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) centímetros de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizado en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) centímetros; por el contrario los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando las Normas Subsidiarias, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrollen, no prevean su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

Art.4.91. Balcones y miradores.

Se admitirán en toda clase de suelo sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cincuenta (50) centímetros en balcones y setenta y cinco (75) centímetros en miradores y no tener una longitud superior a doscientos (200) centímetros.

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente además de no ocupar más de un 50% de la longitud del frente de fachada.

En cualquier caso dejarán una altura libre sobre el espacio público de trescientos (300) centímetros.

Art.4.92. Terrazas y porches.

En las zonas sujetas a la ordenanza de Manzana cerrada se admitirán terrazas entrantes y porches siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

En el resto de las zonas de ordenanza se permitirán terrazas salientes y porches los cuales no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada ni superar los cuatro (4) metros de longitud por vivienda excepto en las viviendas unifamiliares que será libre; su vuelo máximo medido desde el plano de fachada no podrá rebasar los ciento

cincuenta (150) centímetros, debiendo en cualquier caso retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.

Los porches, o terrazas cubiertas, deberán cumplir las condiciones de retranqueos mínimas de la ordenanza que les sea de aplicación.

En todos los casos se permitirán cortavientos de acceso a viviendas en el interior de parcela hasta un máximo de 2 m. de saliente de la fachada de la edificación e invadiendo la línea de retranqueo mínima de la clave de ordenanza correspondiente.

Art.4.93. Marquesinas.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras; su grosor máximo opaco no será superior a un 15% de su longitud desde el plano de tachada, con un mínimo de 12cm, no permitiéndose vertidos de agua a la vía o espacio público.

Se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas, sin limitación de longitud, siempre que la cubrición se ejecute con materiales ligeros, desmontables y en armonía con la edificación. Las marquesinas estarán exentas de cumplir los retranqueos mínimos.

Art.4.94. Toldos.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) centímetros para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se sujetarán a las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Art.4.95. Muestras y Banderines.

a) Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alfeizares de las otras plantas.

AYUNTAMIENTO DE ...
El presente documento ha sido ...
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de Sec. CAM
Arroyomolinos
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO ... (Madrid)

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

Las muestras luminosas requerirán, además de las condiciones anteriores, la conformidad de los usuarios (propietarios o arrendatarios) de los locales y estancias situadas a menos de tres (3) metros del anuncio.

b) Banderines.

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3) metros; su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y su altura máxima dos (2) metros. Se podrán adosar en su totalidad a las marquesinas.

Los banderines luminosos requerirán, además de las condiciones anteriores, la conformidad de los usuarios (propietarios o arrendatarios) de los locales y estancias situadas a menos de tres (3) metros del anuncio.

Art.4.96. Cerramiento y celosías.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y Apto para Urbanizar a espacio público se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio.

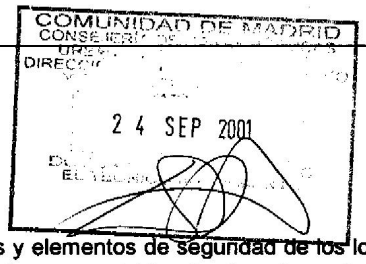
En zonas/calles de frente comercial el vallado sólo podrá ser vegetal hasta 1m de altura.

El cerramiento de frente de calles será opaco en su base, con una altura máxima medida en el punto medio de 120 centímetros coronado por un cerramiento diáfano, metálico o vegetal, hasta 2,20 metros de altura total; en calles con pendiente la base opaca del muro en su punto más alto no podrá rebasar los 170 centímetros.

Los cerramientos de parcela con linderos medianeros podrán ser opacos o diáfanos, con una altura máxima en ambos casos de 220 centímetros y en ningún caso se podrá modificar el natural curso de las aguas.

En caso de existir un desnivel entre parcelas colindantes podrá realizarse un muro de contención de una altura máxima de 120 centímetros medidos sobre el nivel inferior; sobre éste se admitirá un cerramiento opaco de 1,20 coronado por un cerramiento diáfano de 1,20 m medido desde el nivel superior. En ningún caso podrá modificar el natural curso de las aguas.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas, procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación prescribiéndose el uso de materiales reflectantes.

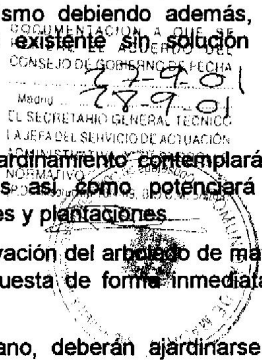


Los cerramientos y elementos de seguridad de los locales comerciales y plantas bajas de la edificación serán no escalables (preferentemente ciegos) y con cajón de arrollamiento en el interior sin invadir el espacio público.

En el Suelo No urbanizable los cerramientos se sujetarán a lo establecido en el artículo 4.38 de las presente Normas.

Art.4.97. Pavimentación de los espacios de cesión.

En los espacios libres que sean de cesión obligatoria, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente sin solución de continuidad.



Art.4.98. Jardinería vial.

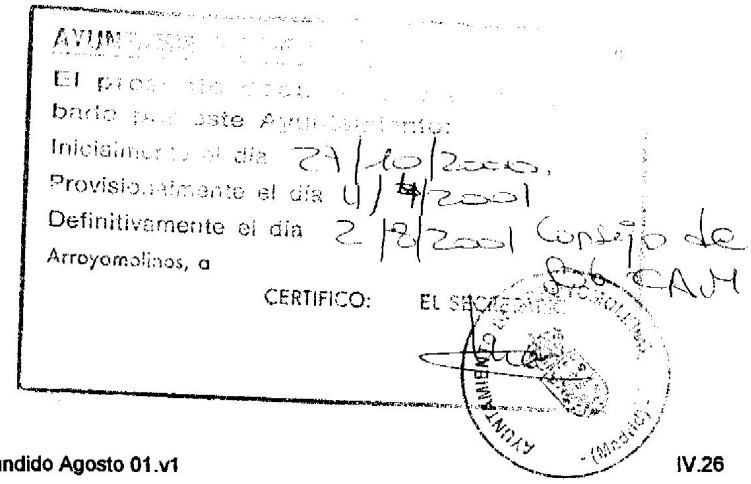
En los espacios libres que sean de cesión obligatoria el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes así como potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones.

Todos los proyectos de ajardinamiento potenciarán la conservación del arbolado de mayor edad y porte, y toda pérdida de arbolado deberá ser respuesta de forma inmediata y simultánea.

Los espacios privados libres de edificación, en suelo urbano, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie excepto en las áreas industriales que estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de aplicación para cada clave.

Art.4.99. Publicidad en Suelo Urbano.

La publicidad en Suelo Urbano se regulará mediante una ordenanza específica prohibiéndose, en tanto no se apruebe la misma, los carteles o vallas publicitarias o informativas sobre terreno, fachadas o medianeras siempre que no estén ligadas al uso mismo de la edificación o parcela o pertenezca a la promoción inmobiliarias de las mismas.



Inicialmente el día 27/12/2000.
Provisionalmente el día 4/6/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de Arroyomolinos, o
CERTIFICO: EL SECRETARIO

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Art.5.01. Regulación de usos.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases de suelo previstas, tal regulación se establece:

- En el Suelo Urbano a través de las condiciones establecidas para cada Clave de Ordenanza.
- En el Suelo Ubanizable a través de la obligatoriedad de utilizar dentro de las ordenanzas de los Planes Parciales las Claves de Aprovechamiento de las presentes Normas Urbanísticas.
- En el Suelo No Urbanizable a través de la definición de los usos admisibles dentro de cada una de las categorías previstas.

Art.5.02. Aplicación.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirá por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas Subsidiarias deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer además las condiciones establecidas en estas Normas.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

Art.5.03. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado uso principal, uso alternativo, uso complementario y uso prohibido.

Uso principal: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, pudiendo alcanzar al 100% de la edificación de la parcela.

Uso complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin rebasar el 49% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Uso alternativo: Es aquel que puede sustituir al uso principal rebasando la limitación del 49% de los usos complementarios.

Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Art.5.04. Clases de usos.

A los efectos de la pormenorización de usos dentro del presente Plan Parcial en el mismo serán de aplicación los siguientes usos:

- Residencial.
- Público Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelero.
- Dotacional.
- Industrial.
- Parque urbano y zonas verdes.
- Aparcamiento.

Art.5.05. Coeficientes de homogeneización.

A los efectos de homogeneización de los distintos usos previstos en cada Área de Reparto con respecto al uso y tipología característico de cada una de ellas, y conforme al artículo 2.2-b de la Ley 20/1997 de la Comunidad de Madrid, las Normas Subsidiarias establecen en las fichas de Condiciones Particulares de desarrollo de los distintos polígonos (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Apto para Urbanizar) coeficientes de ponderación relativa.

En todos los casos cada polígono –Unidad de Ejecución o Sector-constituyen un Área de Reparto independiente y, en las fichas de los Anexos Normativos de las presentes Normas se definen los Sistemas Generales adscritos a cada polígono.

SECCIÓN 2. USO RESIDENCIAL

Epígrafe 1. Definición y Categorías

Art.5.06. Definición.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Art.5.07. Categorías.

En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen tres categorías:

Categoría 1ª: Edificación Unifamiliar, o la situada en una única parcela de acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas con acceso desde la vía pública que a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- la imposibilidad de disposición utilización independiente de la parcela comunal,
- el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación,
- la superficie de la parcela en la que se localiza la vivienda será superior a la superficie reducida establecida en la ordenanza y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de manzana o promoción unitaria,
- En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la clave de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

Categoría 2ª: Edificación Multifamiliar, o colectiva cundo sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3ª: Residencia comunitaria o la correspondiente a residencias y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro.

Es condición común a todas las categorías la localización de la residencia siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene

Art.5.08. Condiciones mínimas.

Cualquier obra de rehabilitación, ampliación o nueva planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones de:

1. Superficie útil igual o superior a programa mínimo de vivienda debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epígrafe.
2. Disponer una estancia de más de catorce (14) m², de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques, se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios privados de manzana o parcela en los que tangencialmente pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro.
3. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Art.5.09. Programa de vivienda.

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina, baño y zona de almacenaje.

En las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el programa de vivienda se regulará por su normativa especifica, si la tuviera.

Para las viviendas no sujetas a normativa específica y vivienda de promoción libre, las distintas piezas que componen la vivienda deberán cumplir las condiciones siguientes:

- La superficie útil mínima de las estancias de estar, comedor y cocina estarán en función del numero de dormitorios de la misma en la dimensión establecida en el siguiente cuadro:

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA	ESTAR INDEPENDIENTE	ESTAR+COMEDOR+COCINA
Un dormitorio	14 m²	20 m²
Dos dormitorios	16 m²	20 m²
Tres dormitorios	18 m²	24 m²
Cuatro dormitorios	20 m²	24 m²

- Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a siete (7) m² con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco (5) m² de cocina y dos (2) m² de lavadero; en cualquier caso dispondrá de fregadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia dispondrá de ventilación forzada que asegure 300 m3/hora.

- Dormitorios: la superficie útil mínima deberá ser superior a diez (10) u ocho (8) m² según se trate del dormitorio principal, o único de la vivienda, o de un segundo dormitorio. En el primer caso tendrá el lado menor con una longitud mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y en el segundo de doscientos (200) centímetros.

- Baño: deberá tener una superficie mínima superior a tres (3) m² debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde el estar, si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso a través del dormitorio si no existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda.
- Pasillos y vestíbulos: en su caso el ancho útil mínimo del pasillo será de ochenta y cinco (85) centímetros pudiéndose producir estrechamientos, no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros.

Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a ciento cincuenta (150) dm² con un lado mínimo superior a ciento diez (110) centímetros.

- Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un área de almacenaje (armarios) de altura libre no inferior a los dos (2) metros y de acuerdo con el cuadro siguiente:

CAPACIDAD PERSONAS	SUPERFICIE PLANTA	LONGITUD FRENTE
-3	1,2 m²	1,5 m²
4	1,6 m²	1,9 m²
5	2,0 m²	2,3 m²
6	2,4 m²	2,7 m²
+ 7	2,8 m²	+ 3,1 m²

- Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de estas Ordenanzas, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o dispusiese de un patio que pudiera cumplir tal menester.

Art.5.10. Altura de plantas de edificación.

La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos.

En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

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

Art.5.11. Accesos comunales.

El acceso a todo edificio de viviendas se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos (200) y ochenta y dos (82) centímetros de altura y ancho respectivamente.

En la clase de viviendas multifamiliares los espacios de acceso cumplirán lo establecido en el Art.4.85 de las presentes Ordenanzas.

Art.5.12. Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria.

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) m² en cuyo caso les será de aplicación complementaria tanto los edificios y locales destinados a hospedaje como las condiciones establecidas en la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie superior a quinientos (500) m² de superficie deberán prever una dotación de elementos comunales –accesos, pasillos, salones, servicios- no inferior al treinta (30%) de la superficie total construida de la instalación, al tiempo que deberán prever una reserva de aparcamiento de una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados construidos.

Art.5.13. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohibe evacuar humos y gases al exterior por fachadas excepto los correspondientes a las campanas de humos de cocina y calderas individuales de vivienda. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados; en todos los casos se cumplirán las determinacioens de la Ordenanza Municipal Medio Ambianta.

En todos los casos 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 (shunt) de las viviendas.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:

Inicialmente el día 27/10/2000.

Provisionalmente el día 4/4/2001.

Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de Gob de 6 CAM

Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO (Madrid)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
24 SEP 2001
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

SECCIÓN 3. USO PÚBLICO COMERCIAL: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.14. Definición.

Comprende los espacios y locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, oficinas, etc.) así como destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, etc.

Art.5.15. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1. Correspondientes a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, técnicos comerciales y financieros. Dentro de esta categoría se distribuyen tres grados:

1a) Despachos y actividades profesionales.
1b) Oficinas privadas.
1c) Servicios de la Administración.

Categoría 2. Comercio correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al público. Dentro de esta categoría se distribuyen cuatro grados:

2a) Bares y restaurantes.
2b) Locales comerciales (excluido grado "a")
2c) Agrupaciones comerciales.
2d) Grandes superficies.

Categoría 3. Hostelería, correspondiente a actividades hoteleras con servicios anejos de restaurantes y cafeterías. Dentro de esta categoría se distinguen tres grados:

3a) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.
3b) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.
3c) Establecimientos para el alojamiento temporal con servicios anejos de comedores, cafetería, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

Categoría 4. **4a)** Salas de reunión y espectáculos correspondientes a actividades de ocio en régimen de explotación con o sin fines lucrativos.

Art.5.16. Accesos.

Los accesos de los locales destinados a usos públicos comerciales, oficinas y hostelero cumplirán las dimensiones establecidas en la normativa vigente.

COMUNIDAD DE MADRID
2 4 SEP 2001

AYUNTAMIENTO
El presente documento
bado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2-8-2001 Consejo de Gob. CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

Art.5.17. Circulación interior.

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de igual anchura que el recorrido sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente normativa contraincendios en función de su superficie y características.

Los establecimientos organizados en varias plantas que tengan desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas deberán disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción, por encima de esa altura siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

Art.5.18. Altura libre de plantas.

La altura mínima libre de planta en obras de nueva planta será de trescientos cincuenta (350) centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías 2 (a, b, c y d), así como en la 1b.

En el resto de las obras de nueva planta, la altura libre mínima de planta sobre rasante será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

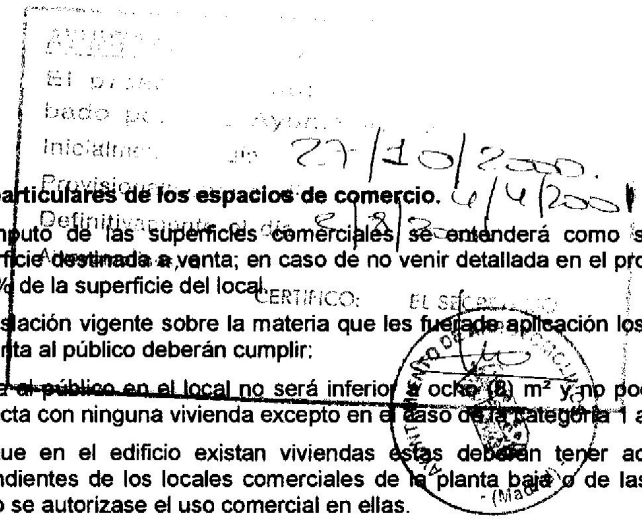
En todos los casos de edificaciones banqueadas, para adaptarse a la topografía del terreno, al menos el cincuenta (50) por ciento de la superficie del local deberá tener la altura libre mínima de planta consignada en los dos párrafos precedentes.

Los sótanos de las obras de nueva planta de los locales, o conjunto de locales que cuentan con una organización unitaria y un acceso común, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior la cual tendrá una superficie superior al 50% de la superficie de la planta sótano; tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros.

En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con el acondicionamiento espacial del local a través de decoraciones de falsos techos de escayola y similar que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos cincuenta (250) centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En las obras de rehabilitación y/o remodelación, ampliación o cambio de uso en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias la altura libre mínima de plantas será la existente si bien deberán cumplir el resto de normativa sectorial que les sea aplicable en función de su uso y en especial lo previsto en la normativa contraindendios vigente.



Art.5.19. Condiciones particulares de los espacios de comercio.

A efecto del computo de las superficies comerciales se entenderá como superficie comercial la superficie destinada a venta; en caso de no venir detallada en el proyecto se estimara en el 75% de la superficie del local.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuerade aplicación los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría 1 a).

En el caso de que en el edificio existan viviendas estas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.

Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación/comunicación, existiendo al menos una zona de doble altura con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de diez (10) metros.

Las instalaciones localizadas en el ámbito del APD-2.Parque de la Nieve se regirán por las condiciones del Plan Parcial aprobado.

Art.5.20. Condiciones particulares de los espacios de hostelería.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a hostelería con alojamiento temporal, destinados a residencia deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda tanto en patios como en superficie mínima de estancias y en lo que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

En este uso, siempre que la instalación tenga cocina, será necesario prever un local para guardar los cubos de basuras en bares de superficie superior a cincuenta (50') m² y discopubs y discotecas y similares de superficie superior a cien (100) m².

Art.5.21. Vestíbulo Acústico.

Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos.

Art.5.22. Regulación de Grandes Superficies Comerciales.

Las instalaciones comerciales de superficie superior a 2.500 m² y las correspondientes a la categoría 2d Grandes Superficies Comerciales deberán sujetarse en la tramitación de la licencia de apertura a lo previsto en la normativa de la Consejería de Economía y Empleo.

Art.5.23. Ventilación.

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias del Reglamento de Instalaciones Técnicas de los Edificios.

Art.5.24. Servicios de Aseos.

Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con diez o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en las ordenanzas laborales vigentes.

Los aseos dispondrán en todos los casos de antesala o espacio de separación con el local principal al que sirvan y cabinas separadoras para inodoros, lavabos y duchas, pudiendo los lavabos estar agrupados en un mismo espacio y el resto en cabinas individuales con acceso directo desde los lavabos-vestuarios.

Dispondrán de tantos lavabos como cabinas regulándose el número de éstas de acuerdo a la superficie del local según la proporción:

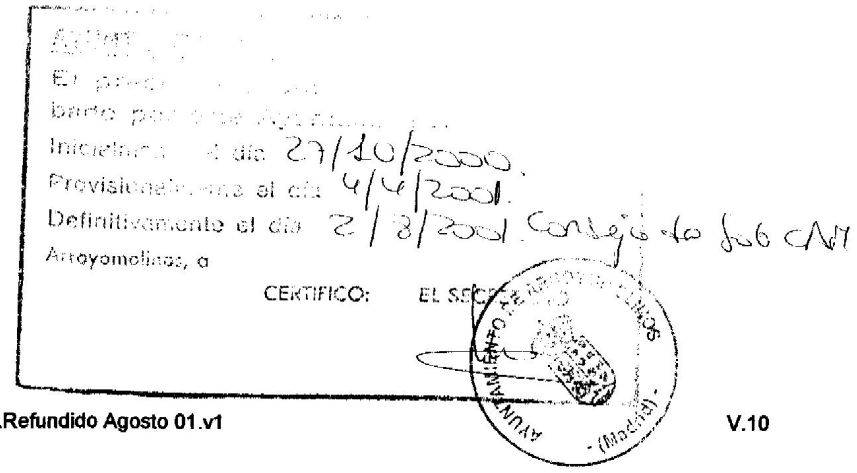
- Hasta 120 m² de local 1 servicio compuesto de servicio y anteservicio.
- Por cada 200m² de local mas, o fracción, 1 servicio compuesto de servicio y anteservicio.

En el uso de hostelería los aseos se separarán por sexos, pudiendo tener la antesala, de separación del local, común.

Art.5.25. Dotación de Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil (1000) m² dispondrá como mínimo por tal superficie o fracción dentro del local o parcela de una dársena de carga y descarga de siete (7) metros de largo por cuatro (4) de ancho de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el propio acceso al local.

Excepto en el APD-2.Parque de la Nieve que se regirá por las determinaciones de P.Parcial las categorías 2c y 2d, Agrupación Comercial y Grandes Centros Comerciales de varias razones comerciales, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo será la suma de las superficies de todos los establecimientos comerciales con un mínimo de 1 dársena cada 5.000 m² comerciales.



SECCIÓN 4. USO DOTACIONAL

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.26. Definición.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privados, tales como: escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc.

Art.5.27. Categorías.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva aneja.

Categoría 2ª. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

Categoría 3ª. Centro de enseñanza e investigación públicos o privados en edificio exclusivo.

Categoría 4ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.

Categoría 5ª. Centros para la Administración Pública no incluidos en el Uso Público Comercial: Comercial, oficina y hostelero.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene

Art.5.28. Generalidades.

Serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada Clave de Aprovechamiento y Edificación en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

Art.5.29. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) centímetros para espacios en los que no se concentren más de 10 personas y de trescientos cincuenta (350) centímetros en el resto y en espacios en los destinados a salas de reunión, espectáculos y similares.

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

AYUNTAMIENTO DE ...
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de Gob. CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO

Art.5.30. Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vividoras, aunque sí actividades complementarias de la actividad tales como almacenes, laboratorios, quirófanos, etc.

Art.5.31. Alcance de la edificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Subsidiarias se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales de titularidad pública, podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta Sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

Art.5.32. Centros de reunión y espectáculos.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Art.5.33. Centros de enseñanza.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Consejería de Educación.

Art.5.34. Centros sanitarios.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
Madrid 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO NORMATIVO

Art.5.35. Centros deportivos.

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

Art.5.36. Centros de servicios.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

SECCIÓN 5. USO INDUSTRIAL

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.37. Definición.

Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Art.5.38. Categorías.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y compatibles totalmente con él, que no desprendan gases, polvo ni olores ni originen ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generan un reducido nivel de tránsito y no sean industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

Categoría 3º. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

Categoría 4ª. Almacenaje con o sin venta, talleres y producción no contaminante al servicio de la actividad.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares

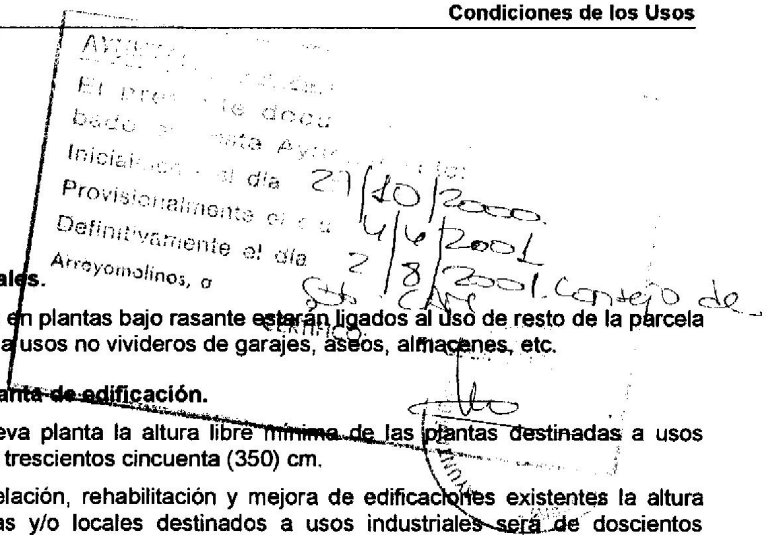
Art.5.39 Régimen General.

Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Art.5.40. Normativa Supramunicipal.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirá lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Las actividades industriales que se implanten en el municipio se ajustarán previa a la concesión de la licencia de actividad, a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental previstos en la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente.



Art.5.41 Sótanos Industriales.

Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso de resto de la parcela debiéndose destinar a usos no vivideros de garajes, aseos, almacenes, etc.

Art.5.42 Altura libre de planta de edificación.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las platas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros que necesariamente habrán de localizarse sobre rasante.

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

Art.5.43 Dimensión mínima.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de dos (2) m² y un volumen de diez (10) m3 por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuanta los espacios ocupados por máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

En cualquier caso los locales de trabajo cumplirán las normas vigentes de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Art.5.44 Servicios de aseo y vestuario.

Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con diez o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstas en la normativa de Seguridad y Salud de en los lugares de trabajo

Las instalaciones de servicios a clientes se regirán por la normativa de actividades comerciales.

Art.5.45 Tolerancias.

Los límites máximos para cada una de las categorías definidas en el Art.5.38 son:

CATEGORIA. INDUSTRIAL	FUERA DE POLÍGONO		EN POLIGONO INDUSTRIAL	
	Edificio No Exclusivo	Edificio Exclusivo		
1ª	200	200	---	M² construidos Potenc t.
	10	10	---	Potenc.máquina max.
	15	15	---	Potenc.mecán max
2ª	500	Libre	Libre (*)	M² construidos
	0,085	0,125	0,125	KW/m² densidad
	10	90	90	Potencia
	15	Libre	Libre	Potenc.mecán máxima
3ª	---	---	Libre	M² construidos
			Ilimitada	KW/m² densidad
			Ilimitada	Potencia
			Ilimitada	Potenc.mecán máxima
4ª	---	---	Libre	M² construidos
			Ilimitada	KW/m² densidad
			Ilimitada	Potencia
			Ilimitada	Potenc.mecán máxima

(*) Con el máximo fijado por el grado de ordenanza de aplicación.

Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Art.5.46. Residuos industriales.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio publico, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular y dar cumplimiento a la normativa autonómica (RD 833/88).

Art.5.47. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas; debiendo garantizar el cumplimiento de la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever el correspondiente pretratamiento de vertidos antes de su evacuación a la red pública.

SECCIÓN 6. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Epígrafe 1. Definición y Categorías

Art.5.48. Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamiento del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Art.5.49. Categorias.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

Categoría 2ª. Parque equipado formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos dotacionales, deportivos y de ocio de titularidad pública, además de las necesarias para la conservación de la zona verde, en instalaciones no superiores al diez (10) por ciento de la superficie total ajardinada.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.50. Régimen General.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados de parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del mas estricto ornato.

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir, sin limitación, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas estas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada.

Inicial 27/10/2000.
Provisionalmente el día 6/6/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de
Arroyomolinos, a 06 CAM
CERTIFICO:

SECCIÓN 7. USO DEPORTIVO

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.51. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios, de titularidad pública o privada, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art.5.52. Categorías.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Espacio y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
Categoría 2ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.53. Condiciones particulares.

Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría 2 a, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes ordenanzas.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas en suelo público se utilizará la normativa de diseño establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en la que se ubiquen.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FECHA 24-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Art.5.54. Altura libre de planta.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima entre plantas de edificación será de trescientos sesenta (360) centímetros no admitiéndose sótanos con estancias habitables si no se corresponde con el aprovechamiento bajo graderío debiendo tales espacios en cualquier caso disponer de ventilación y luz natural.

En obras de remodelación, rehabilitación de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos deportivos será de doscientos sesenta (260) centímetros.

En todos los casos la altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

SECCIÓN 8. USO APARCAMIENTO

Epígrafe 1. Definición y Categorías

Art.5.55. Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas en las edificaciones principales, en las auxiliares, o en el espacio libre de parcela.

Art.5.56. Categorías.

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías:

Categoría 1ª. Aparcamientos individuales de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a seis plazas o 200 m² de superficie.

Categoría 2ª. Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en cualquier planta de la edificación sin limitación de número de plazas o de superficie.

Categoría 3º. Aparcamientos públicos o privados en el espacio vial público o espacio libre de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.57. Dimensionado.

La dotación del número de plazas en obras de ampliación o nueva planta será la consignada en cada clave de ordenanza.

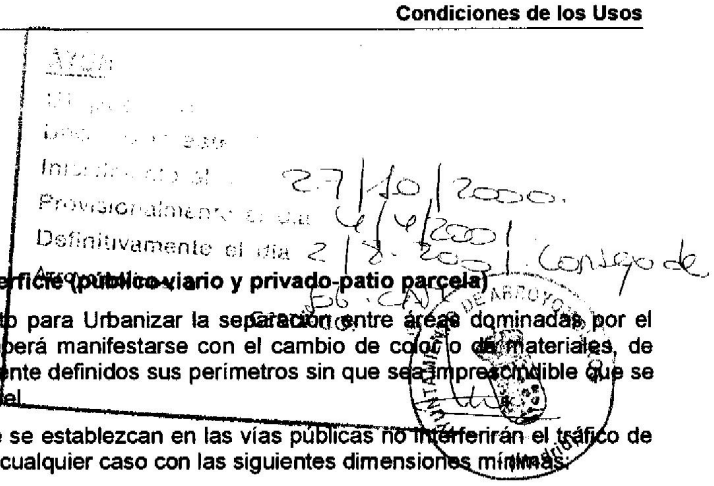
En estacionamientos con más de diez plazas deberá realizarse una reserva de plazas para grandes vehículos de al menos el 20% del total y, en todos los casos, una reserva de plazas de minusválido cada 50 plazas o fracción.

Art.5.58. Señalización.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamiento colectivo (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por plaza.

Art.5.59. Protección contra incendios.

Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la norma básica NBE-CTI. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones.



Art.5.60. Aparcamiento en superficie (público-viario y privado-patio parcela)

En el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar la separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza estándar: 450 cm. de largo y 220 cm de ancho.
- Plaza gran vehículo: 50 cm. de largo y 250 de ancho.
- Plaza minusválido: 500 cm. de largo y 360 cm de ancho.
- Carriles tráfico rodado: en línea 280 cm. y en batería 450 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 y 100 centímetros respectivamente.
- Bandas peatonales: ancho mínimo de 60 cm.

En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se admitirán plazas de aparcamiento en superficies superiores a las 50 plazas en cuyo caso deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de acceso de peatones.

En estacionamientos con más de diez plazas deberá realizarse una reserva de plazas para grandes vehículos de al menos el 20% del total y, en todos los casos, una reserva de plazas de minusválido cada 50 plazas o fracción.

Art.5.61. Aparcamientos en edificaciones (privadas o públicas)

1. Dimensión y características de los garajes.

Las construcciones de usos distintos de industrial y de edificaciones unifamiliares cumplirán una dotación de:

- Hasta un 83% del número total de plazas de una dimensión mínima de doscientos veinte (220) centímetros por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Un mínimo del 15% del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros por quinientos (500) centímetros.
- Un mínimo de 1 plaza cada 50 plazas para minusválidos con una dimensión mínima de trescientos sesenta (360) centímetros por quinientos (500) centímetros.

Cuando estuvieran cerrados a ambos lados por muros se incrementará su ancho en 30 centímetros.

a) Para vehículos de otro tipo, bicicletas, motos, furgonetas, autobuses y camiones se procederá en cada caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto cuando así fuera necesario, debiéndose cumplir en cualquier caso las dimensiones críticas establecidas singularmente para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.

Provisionalmente el día 27/10/2000.
Definitivamente el día 4/4/2001.
Arroyomolinos. CERTIFICO:

b) El gálibo mínimo del aparcamiento será de doscientos diez (210) centímetros en cualquier punto del mismo, no pudiendo ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación.

c) En promociones acogidas al régimen de Vivienda de Protección Oficial (VPO) las dimensiones y dotación de aparcamiento necesario serán las previstas en la normativa vigente que regula tal tipo de promociones.

2. Accesos y vías de circulación.

a) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m², tendrán un acceso de 3,00 metros de mínimo de ancho excepto en edificaciones unifamiliares con aparcamiento individual cuya anchura mínima será de 2,50 metros. En los de más de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m., o dos accesos, uno de entrada y otro de salida de 3,00 m cada uno.

b) En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m², la entrada y la salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3,00 metros.

c) Las rampas rectas, no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva el 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros.

En viviendas unifamiliares la pendiente máxima de las rampas será del 20%.

d) Excepcionalmente por razones de topografía de la vía pública, forma y posición de la parcela respecto de ésta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente de cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampas.

e) En todos los casos se recomendarán soluciones con un espacio de espera horizontal, en acceso desde la vía pública a garaje, será como mínimo de 4 metros, contados desde la línea de bordillo.

f) Los pasillos de circulación interior, tendrán un ancho mínimo de 4,25 metros.

g) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5,00 metros y su ancho no será inferior a 3,00 metros.

h) Cuando el número de plazas de aparcamiento supere el número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble.

3. Dotación de Servicios.

Cuando la superficie del aparcamiento sea superior a cinco plazas o los quinientos (500) m² dispondrá como mínimo por cada planta de un grifo y desagüe con arqueta de separación de grasas; en caso de aparcamiento de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres,

otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un antepaso y aseo con inodoro y lavabo.

4. **Evacuación de aguas.**

En todos los garajes se instalará una red de sumideros, que dará servicio a las distintas plantas, y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

SECCIÓN 9. USO INFRAESTRUCTURAS

Epígrafe 1. Definición y Categorias.

Art.5.62. Definición.

Se refiere a edificaciones e instalaciones de titularidad pública o privada y utilidad comunal necesarias para el correcto funcionamiento de las distintas redes de infraestructura del municipio-

Art.5.63. Categorias.

En función de sus características se distinguen dos categorías:

Categoría 1ª. construcciones e instalaciones mecánicas sin locales o estancias habitables o vivideras tales como centros de transformación, centrales automáticas de telefonía, depósitos comunales de gas, etc.

Categoría 2ª. Construcciones e instalaciones mecánicas con locales o estancias habitables o vivideras destinadas al mantenimiento y administración del servicio tales como subestaciones eléctricas, grandes centrales telefónicas, estaciones de servicio/gasolineras, etc.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.64. Condición Única.

Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento, no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro de las Normas Subsidiarias si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal que les fuera de aplicación.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

TITULO VI. CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO

SECCION 1. GENERALIDADES.

Art.6.01. Criterios de Aplicación.

Las claves de Ordenanza y Aprovechamiento desarrolladas en el presente Título regulan, junto a las condiciones particulares de los usos del Capítulo anterior las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

Al objeto de simplificar y uniformar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes Claves deberán ser utilizadas en los desarrollos de los Planes Parciales previstos teniendo un distinto rango dentro de cada clase de suelo, esto es:

- En el Suelo Urbano tiene rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Art.40.2 del Reglamento de Planeamiento.
- En el Suelo Apto para Urbanizar tienen rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el Art.40.3 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar las mismas, aunque no modificar sus parámetros, por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

Art.6.02. Afectación de las Normas Subsidiarias sobre los usos existentes.

El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada clave es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la posible situación de "fuera de ordenación", de acuerdo con lo establecido en el Título III de las presentes Normas.

Art.6.03. Claves de Ordenanza.

A los efectos de aplicación diferenciada de los parámetros de aprovechamiento previstos, independientemente de las Areas de Gestión establecidas, las Normas Subsidiarias establecen las siguientes claves de ordenanza:

Clave 1. Manzana Cerrada
Clave 2. Ensanche. Grado 1º. Estación
Grado 2º. Genérico.
Grado 3º. Histórico.
Clave 3. Edificación Unifamiliar. Grado 1a. Compacto
Grado 1º. Intensiva.
Grado 2º. Semi-intensiva.
Grado 3º. Extensiva.
Clave 3b.Edificación Mixta.
Clave 4. Comercial Grado 1º. Genérico
Grado 2º. Ocio Metropolitano.
Clave 5. Industria en polígono.
Clave CCC. Centro Cívico Comercial.
Parque Urbano y Zonas Verdes.
Equipamiento.
Servicios urbanos e infraestructuras.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

SECCION 2. CLAVES DE ORDENANZA

CLAVE 1. MANZANA CERRADA 1

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.

Art.6.09. Fondo edificable máximo.

El fondo edificable máximo será:

15 m en obras de nueva planta o ampliación.

25 m en plata 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.

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

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.14. Usos Permitidos

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

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoria			
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	Principal	1 Plaza/100 m²c	1
	3. Residencia Comunitaria	Principal	1 Plaza/50 m²c	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
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	
	3d. 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	
USO DOTACIONAL				
	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	
USO INDUSTRIAL				
	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	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	Principal	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Complementario	---	
	3. Aparc. sobre rasante & via publica	Principal	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	C	---	

24 SEP 2001

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.

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 prohiben 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 prohiben 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 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.6.18. Vuelos en obras de nueva planta y ampliación.

No se permitirán otros cuerpos volados que balcones y miradores.

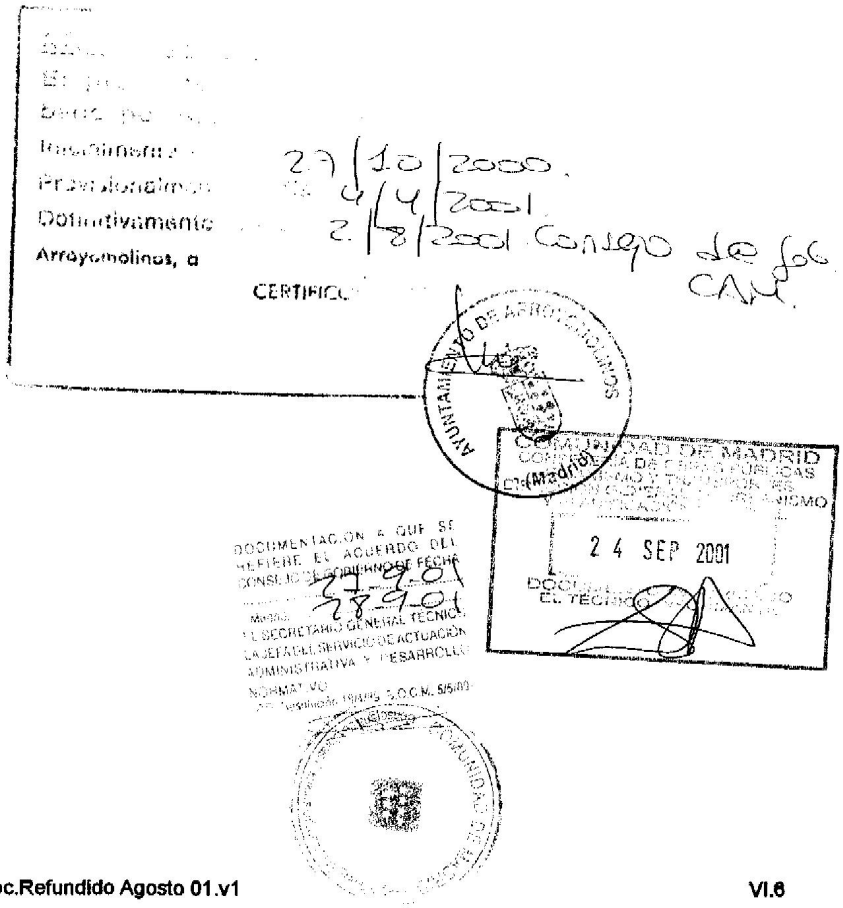
Epígrafe 6. Protección Ambiental Acústica.

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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
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



COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

CLAVE 2. ENSANCHE 2

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 27/10/2000.
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de Gob. CM.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO:
AYUNTAMIENTO - (Madrid)

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.21. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será:

PARCELA MÍNIMA	m²
Grado 1º. Entorno Estación	1.500 m²
Grado 2º. Genérico	1.500 m²
Grado 3º. Histórico	180 m²

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

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
Madrid 28-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

Art.6.22. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

PARCELA MÍNIMA	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 inedificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a a aprobación de las Normas Subsidiarias con frente inferior al mínimo establecido.

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:

RETRANQUEO 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 %

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 ático 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	3,50	6,50
	Mínima	2,75	3,50
	Garaje	2,20	---
Otras	Máxima	3,00	---
	Mínima	2,50	3,00

COMUNIDAD DE MADRID
2 4 SEP 2001

Inicial 27/10/2000.
Provisionalmente 4/4/2001.
Definitivamente el día 2/8/2001. Consejo de Arroyomolinos, a
CERTIFICO:

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.31. Usos Permitidos

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

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA	Dotación	Cond.
Tipo	Categoria	DE LOS USOS	Aparcamiento	Part.
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	Principal	1 Plaza/100 m²c	1
	3. Residencia Comunitaria	Principal	1 Plaza/50 m²c	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
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	3
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	3d. 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	
USO DOTACIONAL				
	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	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	Complementario	1 Plaza/100 m²c	
	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 m²c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	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	---	

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

CONSEJERIA DE ESTUDIOS
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS
24 SEP 2001
EL TECNICO INFORMANTE

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.

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 prohiben 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 prohiben 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.

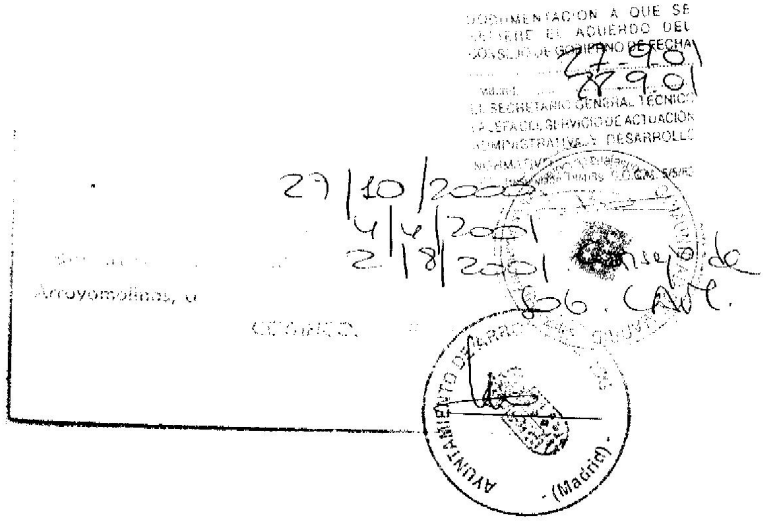
Epígrafe 6. Protección Ambiental Acústica.

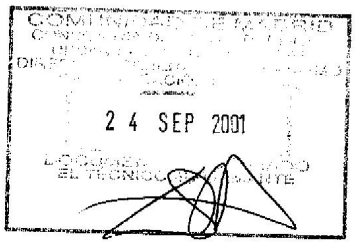
Art.6.36. Limites de emisión de ruido al ambiente exterior.

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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
2. Ensanche	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 limites serán los establecidos por usos similares a los regulados





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. Unifamilar 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 m²
Grado 1º. Unif.Intensiva	250 m²
Grado 2º. Unif.Semiintensiva	350 m²
Grado 3º. Unif.Extensiva	500 m²

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 m², en el grado 1º y 1ºbis, y 250 m², 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 m²)

Ocho (8) metros en el Grado 3º.Unifamiliar Extensiva (500 m²)

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.Semiintensiva 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.

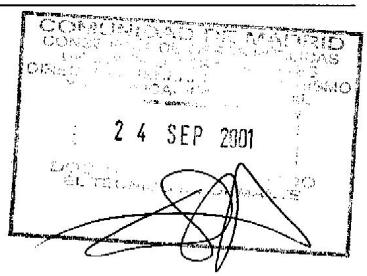
Art.6.44. Ocupación máxima de parcela neta.

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.Semiintensiva	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 m²/m²
Grado 1º. Unif.Intensiva	0,60 m²/m²
Grado 2º. Unif.Semiintensiva	0,50 m²/m²
Grado 3º. Unif.Extensiva	0,45 m²/m²

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.

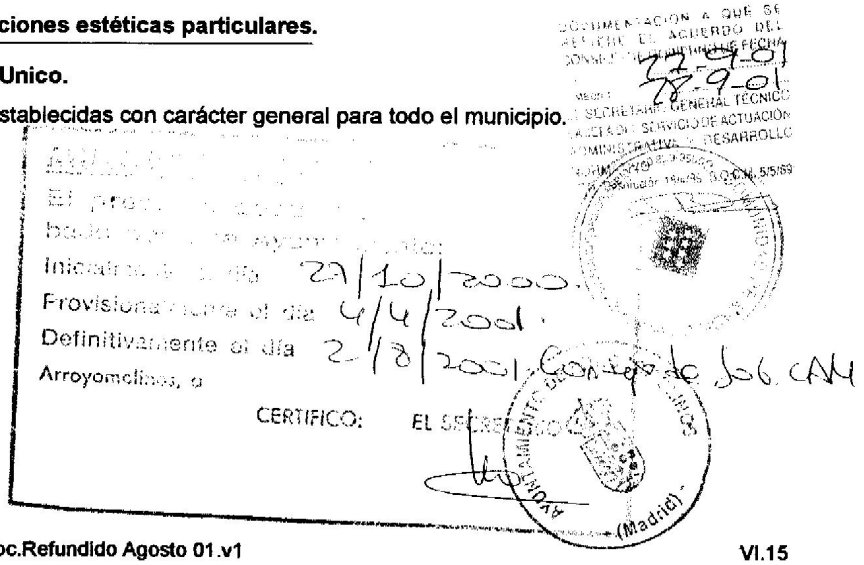
La altura de la edificación complementaria será de 1 planta (baja) con un máximo de 3 metros.

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.



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:

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

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

1. En edificio exclusivo y parcelas superiores a 2.500 m².
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 m².

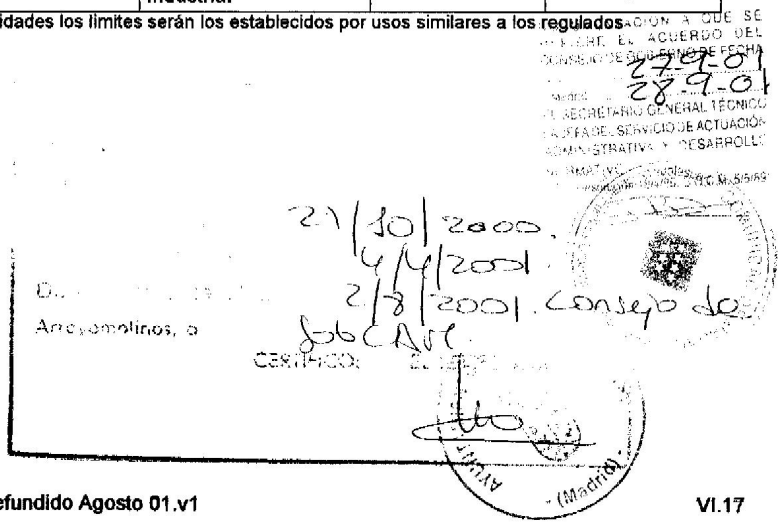
Epígrafe 6. Protección Ambiental Acústica.

Art.6.49. 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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
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 limites serán los establecidos por usos similares a los regulados



CLAVE 3B. EDIFICACION MIXTA 3B

Epígrafe 1. Definición.

Art.6.50. Definición.

Tipología de edificación tanto de conjuntos de vivienda unifamiliar adosada o en hilera como de edificación en minibloque destinada a vivienda multifamiliar localizada en los nuevos ensanches de Arroyomolinos.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.51. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 1.500 m².

Art.6.52. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela se establecerá en 30 m.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.53. Alineaciones.

Serán Libres

Art.6.54. Retranqueos.

Serán superiores a la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 6 m.

Art.6.55. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.6.56. Ocupación máxima de parcela neta.

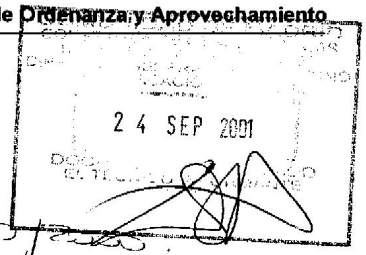
La ocupación máxima de parcela será del 50 % de la parcela neta.

Art.6.57. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será 1,0 m²/m² de parcela neta.

Art.6.58. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja+2) con una altura máxima de 9 m.



Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

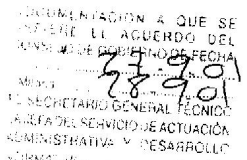
Art.6.59. Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 3B.Edificación Mixta** se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	**Categoria**			
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1 Plaza/viv.	
	2. Vivienda Multifamiliar	Principal	1 Plaza/100 m²c	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	1
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Complementario	1 Plaza/100 m²c	2
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m²c	
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
	3b. Locales con espectáculos	---	---	
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	1
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	1 Plaza/25 m²c	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Complementario	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	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---		
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---		
	3. Industria en polígono	---		
	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 m²c	
	2. Instalaciones Con espectadores	---	1 Plaza/50 m²c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	---	---	

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

1. En edificio exclusivo y parcelas superiores a 2.500 m².
2. Con un máximo del 30% de la superficie construida y siendo el titular usuario de la vivienda.



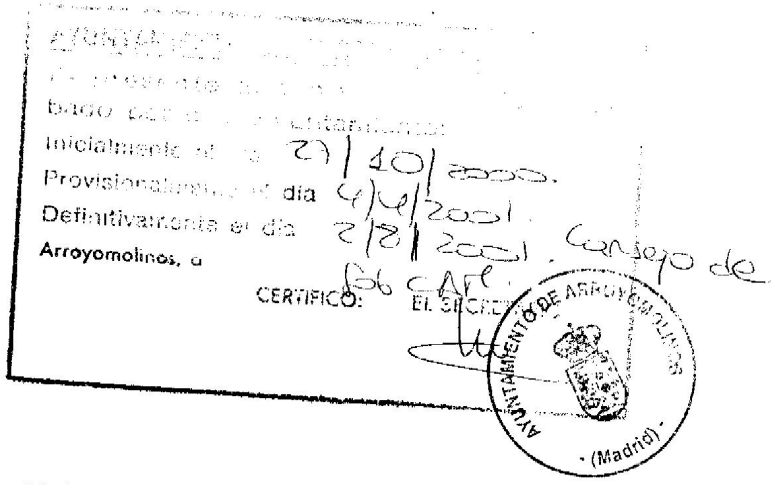
Epígrafe 5. Protección Ambiental Acústica.

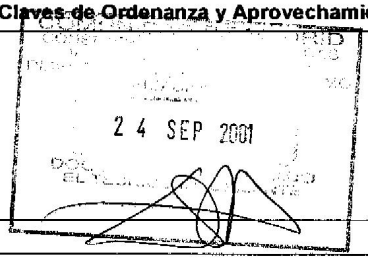
Art.6.60. Limites de emisión de ruido al ambiente exterior.

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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
3b. Edificación Mixta	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 limites serán los establecidos por usos similares a los regulados





CLAVE 4. COMERCIAL Y TERCIARIO 4

Epígrafe 1. Definición.

Art.6.61. Definición.

Corresponde a las edificaciones, mayoritariamente de edificación exenta, destinada a albergar tanto pequeños centros de usos comerciales y de oficinas de una o varias razonas comerciales en parcela de uso exclusivo comercial como grandes instalaciones de ocio metropolitano.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.62. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será para cada grado:

PARCELA MINIMA	
Grado 1º. Genérico	500 m²
Grado 2º. Ocio Metropolitano	s/P.Parcial

Art.6.63. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

FRENTE MINIMO	
Grado 1º. Genérico	15 m
Grado 2º. Ocio Metropolitano	s/P.Parcial

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.64. Alineaciones.

Las alineaciones dentro de la parcela serán para cada grado:

ALINEACIONES	
Grado 1º. Genérico	libres
Grado 2º. Ocio Metropolitano	s/P.Parcial

Art.6.65. Retranqueos.

En el Grado 1º.Generico serán libres excepto en los linderos con parcelas residenciales que serán superiores a la mitad de la altura del edificio comercial con un mínimo de 3m.

En el Grado 2º.Ocio Metropolitano serán los establecidos en el Plan Parcial aprobado.

Art.6.66. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.6.67. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será:

OCUPACION MAXIMA	
Grado 1º. Genérico Grado 2º. Ocio Metropolitano	70% Parcela Neta s/P.Parcial

Art.6.68. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será de:

OCUPACION MAXIMA	
Grado 1º. Genérico Grado 2º. Ocio Metropolitano	1m²/m² s/P.Parcial

En aplicación de las Disposiciones Finales y Complementarias de estas Normas la edificabilidad será la establecida en las fichas APD, de los Anexos Normativos de las presentes Normas Subsidiarias.

Art.6.69. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será:

ALTURA MAXIMA	
Grado 1º. Genérico Grado 2º. Ocio Metropolitano	2 plantas (Baja+1) s/P.Parcial

En aplicación de las Disposiciones Finales y Complementarias de estas Normas la medición de la altura se hará de la manera establecida en las fichas APD, de los Anexos Normativos de las presentes Normas Subsidiarias.

Art.6.70. Sótanos.

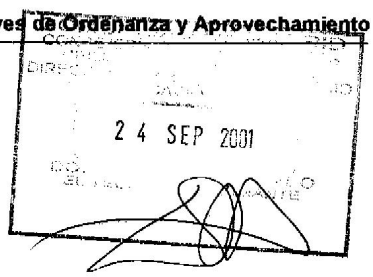
Se admiten semisótanos para almacenes, aparcamiento o en soluciones arquitectónicas de dobles alturas.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.71. Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza se estará a: **Clave 4.comercial y Terciario**

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	**Categoria**			
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	1
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	---	---	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Principal	1 Plaza/100 m²c	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Principal	1 Plaza/50 m²c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Principal	1 Plaza/100 m²c	2
	2b. Locales Comerciales	Principal	1 Plaza/100 m²c	
	2c. Agrupación Comercial	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	3d. Grandes Centros.	Principal	1 Plaza/25 m²c	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Principal	1 Plaza/50 m²c	2
	3b. Locales con espectáculos	Principal	1 Plaza/25 m²c	2
	3c. Alojamiento temporal	Principal	1 Plaza/50 m²c	2
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Principal	1 Plaza/25 m²c	2
USO DOTACIONAL				
	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	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	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 m²c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables	---	---	



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

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones.
2. En el Grado 2º.Ocio Metropolitana de la presente Clave de Ordenanza, correspondiente al APD-2.Parque de la Nieve, estas instalaciones no tendrán la consideración de uso comercial a efectos del porcentaje máximo de superficie comercial admisible respecto del total del Sector.

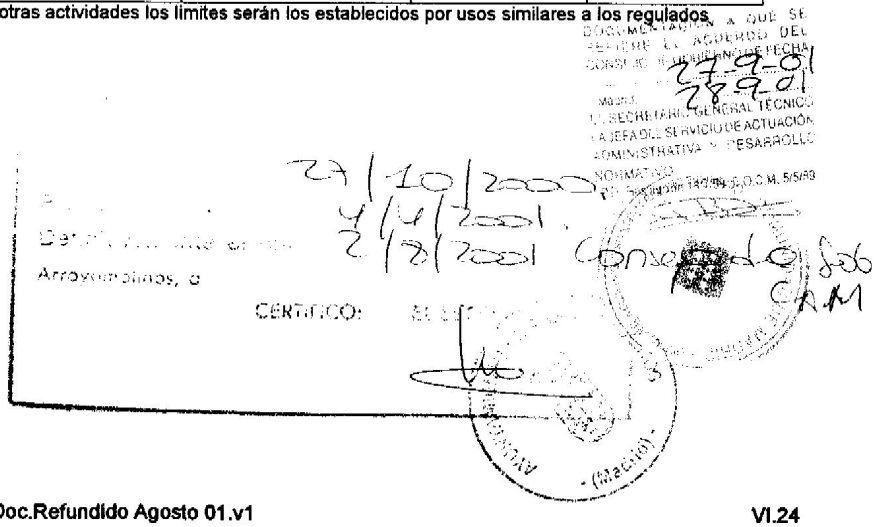
Epígrafe 5. Protección Ambiental Acústica.

Art.6.72. 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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
4. Comercial	Residencial Exclusivo	---	---
	Residencial c/Servicios	---	---
	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.



CLAVE CCC. CENTRO CIVICO COMERCIAL CCC

Epígrafe 1. Definición.

Art.6.73. Definición.

Corresponde a la tipología de edificación exenta en construcciones singulares de dotaciones comerciales, sociales y de vivienda localizada en el polígono Jardín de Arroyomolinos, y que deben ser ordenadas mediante un Estudio de Detalle.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.74. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.75. Alineaciones, retranqueos, separación de bloques y fondo edificable.

Serán los definidos en el Plan Parcial.

Art.6.76. Ocupación máxima de parcela.

Será la establecida en el Plan Parcial el cual deberá destinar el 50 % de la superficie total a espacios libres de uso y titularidad pública.

Art.6.77. Superficie máxima construible.

Será de 1,2 m²/m².

Art.6.78. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será la definida en el Plan Parcial.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.79. Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave CCC.Centro Cívico Comercial** se estará a:

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

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

1.Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones.

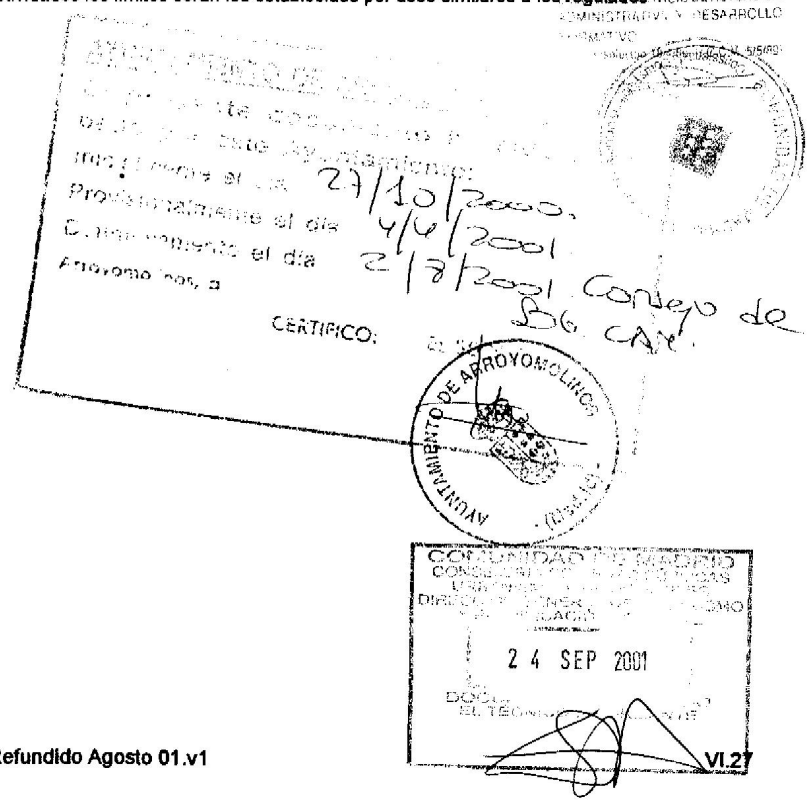
Epígrafe 5. Protección Ambiental Acústica.

Art.6.80. 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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
5. Centro Cívico Comercial	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 limites serán los establecidos por usos similares a los regulados



CLAVE 5. INDUSTRIA Y ALMACENES 5

Epígrafe 1. Definición.

Art.6.81. Definición.

Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio, entendiendo como tal los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas y semielaboradas como al almacenamiento de las mismas. Se establecen cuatro grados dentro de la presente clave:

Grado 1. Mininave. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela.

Grado 2. Nave Adosada. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales..

Grado 3. Nave Pareada. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio capaces de alojar edificaciones pareadas o exentas con adosamiento a un único lindero o a dos linderos contiguos.

Grado 4. Industria Exenta. Correspondiente a las instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.82. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será para cada grado:

m² TAMAÑO DE PARCELA		
Identificación	Mínimo	Máximo
Grado 1º. Mininave	3.000	30.000
Grado 2º. Nave adosada	500	5.000
Grado 3º. Nave pareada	1.500	6.000
Grado 4º. Industria exenta	2.500	Libre

En el grado 1º se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción y gestión conjunta, pudiéndose construir en su interior contenedores industriales de tamaño mínimo de 150 m² construido por nave.

Art.6.83. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

FRENTE MINIMO DE PARCELA		
Identificación	Mínimo	Máximo
Grado 1º. Mininave	---	Libre
Grado 2º. Nave adosada	10 m	50 m
Grado 3º. Nave pareada	20 m	80 m
Grado 4º. Industria exenta	35 m	Libre

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.84. Alineaciones de la edificación.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

Art.6.85. Retranqueo mínimo.

Los retranqueos en ningún caso serán menores:

RETRANQUEOS MINIMOS		
Identificación	**Frente**	**Resto**
Grado 1º. Mininave	5,00 m	0-5,00 m*
Grado 2º. Nave adosada	5,00 m	0-5,00 m*
Grado 3º. Nave pareada	5,00 m	5,00 m**
Grado 4º. Industria exenta	5,00 m	5,00 m

* Se admite adosamiento a linderos o entre medianerías.

** Se admite adosamiento a un lindero lateral de acuerdo entre propietarios o por promoción conjunta.

*** En las parcelas con frente al bulevar de nuevo acceso al municipio el retranqueo al lindero posterior colindante con dicho bulevar será de 10m., permitiéndose la construcción pareada de la edificación o adosar la edificación al frente de parcela correspondiente al viario interior del Sector.

En todos los grados, excepto en las parcelas lindantes con el nuevo acceso rodado a Arroyomolinos, en el lindero trasero, cuando además sea límite del polígono, se permitirá el adosamiento de la edificación a dicho lindero trasero.

En los grados 1º.Mininave y 2º.Nave Adosada, en parcelas localizadas en esquinas de manzana, uno de los lindero –frente de calle tendrá la consideración de lindero lateral permitiéndose adosar la edificación a un lindero, previo informe favorable del Ayuntamiento.

En todos los grados cuando se interrumpa la edificación a causa de la limitación de la línea de fachada de 80m el retranqueo a la linde lateral será como mínimo de 2m.

Art.6.86. Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

Art.6.87. Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado.

OCUPACION MÁXIMA	
Grado 1º. Mininave	70 %
Grado 2º. Nave adosada	65 %
Grado 3º. Nave pareada	65 %
Grado 4º. Industria exenta	65 %

Art.6.88. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible de parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1º. Mininave	0,70 m²/m²
Grado 2º. Nave adosada	0,65 m²/m²
Grado 3º. Nave pareada	0,65 m²/m²
Grado 4º. Industria exenta	0,65 m²/m²

En todos los casos se permitirá la ejecución de una entreplanta hasta un 30% de la superficie de la planta baja, siempre que se destine a actividades no productivas; dicha entreplanta no computará a efectos del anterior parámetro de edificabilidad máxima.

Art.6.89. Longitud máxima de edificación.

En todos los grados la edificación deberá fragmentarse cada 80m de longitud de fachada, estableciendo los oportunos retranqueos y cortafuegos de al menos 4m de ancho.

Art.6.90. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MAXIMA	
Grado 1º. Mininave	9 m
Grado 2º. Nave adosada	9 m
Grado 3º. Nave pareada	12 m
Grado 4º. Industria exenta	12 m

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo.

Altura libre de plantas de la edificación entre la cara superior e inferior de forjados granizará en cualquier caso unos mínimos de:

3,50 m en las áreas administrativas y de servicio.
4,50 m libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

En todos los casos se permitirá reducir la altura libre anterior con falsos techos, decoración, conducciones, etc.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.91. Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 5.Industria y Almacenes** se estará a:

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

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

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones a razón de 1 vivienda en los grados 3º.N.Pareada y 4º.Nave Exenta y en los grados 1º.N.Nido y 2º.N.Adosada hasta un máximo del 10% de la superficie destinada a uso industrial y almacén sin superar en ningún caso 100m²c de uso residencial.
2. En planta baja de la edificación o edificio exclusivo.
3. En edificio exclusivo.
4. Con una reserva de plazas de aparcamiento dentro de la parcela de:

DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Grado	**Vehículos ligeros**	**Vehículos medios***	**Vehículos pesados**
1º	Cada 100 m² constr.	Cada 1.500 m² constr.	—
2º	Cada 250 m² constr.	Cada 600 m² constr.	—
3º y 4º	Cada 300 m² constr.	Cada 600 m² constr.	Cada 1.500 m² constr.

* Dimensión plaza 4,5m x 8,10 m
** Dimensión plaza 4,5m x 15,0m

Epígrafe 5. Protección Ambiental Acústica.

Art.6.92. 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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	**USO DEL LOCAL**	**PERIODO**	
		de 8-22 horas	**de 22 a 8 horas**
5. Industria	Residencial Exclusivo	—	—
	Residencial c/Servicios	—	—
	Hospedaje	—	—
	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	—	—
	Sanitario	40	30
	Industrial	60	55

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

CLAVE 6. PARQUE URBANO Y ZONA VERDE

Epígrafe 1. Definición.

Art.6.93. Definición.

Espacios libres de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.94.

Suprimido a requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial de 10/7/01 de la CAM, (Expte. Nº 73546/01)..

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.95. Alineaciones y Retranqueos.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela si bien toda construcción deberá retranquearse un mínimo de 5 metros a cualquiera de los linderos de parcela.

Art.6.96. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será:

5 m² por cada 100 m² de parcela para una superficie menor de 2.000 m².

1,5 m² por cada 100 m² de parcela para una superficie mayor de 2.000 m². En todos los casos se permitirá una superficie mínima de 100 m² construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) si bien limitadas éstas últimas al 5% de la superficie total de zona verde privada.

Art.6.97. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, será inferior a 4m medidos en cualquier punto de la rasante del terreno si es una instalación cerrada, y 12 si es una instalación abierta por tres de sus lados en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m, medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

Art.6.98. Condiciones de Diseño.

La ordenación de las zonas verdes públicas, tanto actualmente existentes como previstas en los polígonos, U.Ejecución del Suelo Urbano como en los Sectores del Suelo Apto para urbanizar, deberán ajustarse a lo previsto en la vigente ordenanza municipal de zonas verdes.

Aprobación inicial el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de Gob. CAT
Arroyomolinos, a
CERTIFICO:

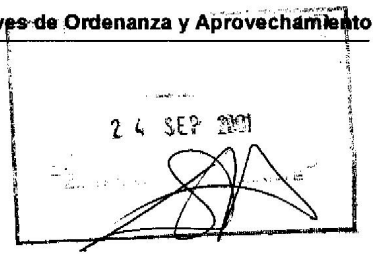
Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.99. Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 6.Parque Urbano y Zona Verde** se estará a:

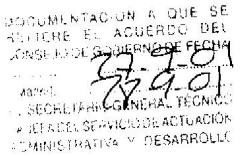
IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	**Categoria**			
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	1
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria		1 Plaza/50 m²c	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	**1a.** Despachos y Oficinas sin publico	---	---	
	1b. Oficinas abiertas al publico	---	---	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	---	---	
Comercial	**2a.** Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m²c	2
	2b. Locales Comerciales	Complementario	1 Plaza/100 m²c	3
	2c. Agrupación Comercial	---	---	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	**3a.** Locales sin espectáculos	---	---	
	3b. Locales con espectáculos	---	---	
	3c. Alojamiento temporal	---	---	
C.Reunión	**4a.** Locales de Reunión.	Alternativo	1 Plaza/25 m²c	4
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	---	---	
	2. Centros con internamiento	---	---	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	---	---	
	4. Centros de Reunión	---	---	
	5. Centros Admón. Publica	Complementario	1 Plaza/ m²c	5
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Principal	---	7
	2. Parque Equipado	Principal	---	7
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	4
	2. Instalaciones Con espectadores	---	---	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	---	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Complementario	---	6
	2. Instalaciones habitables	Alternativo	---	6

24 SEP 2001



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

1. En parcelas de propiedad pública y superficie superior a 4Ha con un límite de 0,5 viviendas por Hectárea.
2. En instalaciones sobre suelo público destinándose la construcción a bares, restaurantes, servicios (vestuarios, aseos, almacén, etc.).
3. En instalaciones provisionales de ferias, fiestas, etc. e instalaciones no superiores a 40 m².
4. En instalaciones al aire libre.
5. Unicamente en oficinas y servicios de titularidad municipal relacionados con el mantenimiento de parques y zonas verdes.
6. Excepto Centros de Transformación.
7. Incluso viveros e instalaciones complementarias.



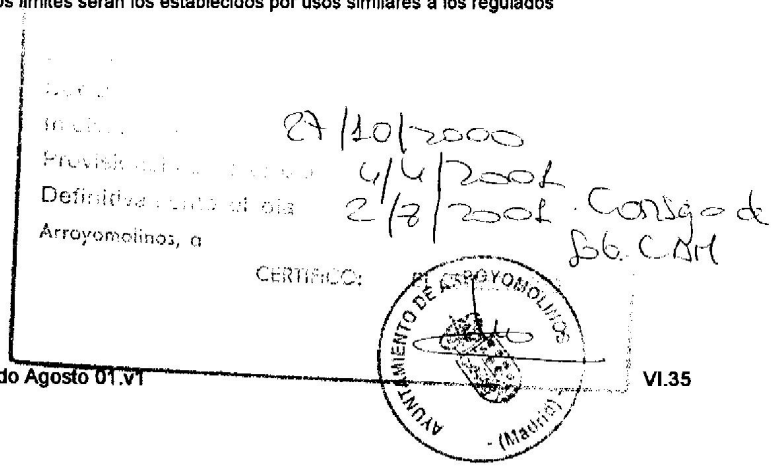
Epígrafe 5. Protección Ambiental Acústica.

Art.6.100. 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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
7. Parque Urbano y Zona Verde	Residencial Exclusivo	---	---
	Residencial c/Servicios	---	---
	Hospedaje	---	---
	Oficinas con publico	---	---
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	40	40
	Sanitario	---	---
	Industrial	---	---

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



COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

CLAVE 7. EQUIPAMIENTO 7

Epígrafe 1. Definición.

Art.6.101. Definición.

Espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.102. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 250 m² o la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.103. Fondo máximo edificable.

El fondo edificable máximo será libre.

Art.6.104. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 100% en el suelo urbano y del 50% en el suelo Apto para Urbanizar.

Art.6.105. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será 1,2 m²/m².

Art.6.106. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
SECRETARIO GENERAL TECNICO
JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
S.O.C.M. 5/5/01

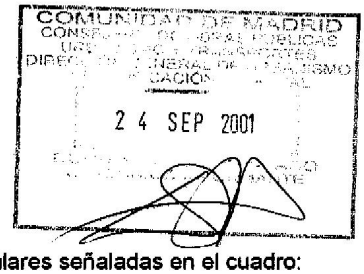
Inicio 27-10-2000
Provisional 4/4/2001
Definitivamente el día 2/8/2001 Consejo de gob. CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.107. Usos Permitidos

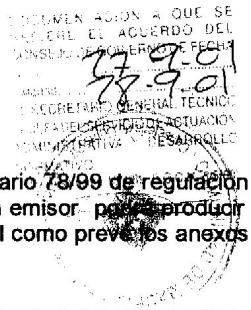
A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza Clave 7.Equipamiento se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	**Categoria**			
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	1
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
	1c. Oficinas Admón. Publica.	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m²c	
	2b. Locales Comerciales	---	---	
	2c. Agrupación Comercial	---	---	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m²c	
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.		1 Plaza/25 m²c	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	2. Centros con internamiento	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	4. Centros de Reunión	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	5. Centros Admón. Publica	Principal	1 Plaza/50 m²c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	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 m²c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	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			



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

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones con un máximo de 100m²c destinados al uso residencial.



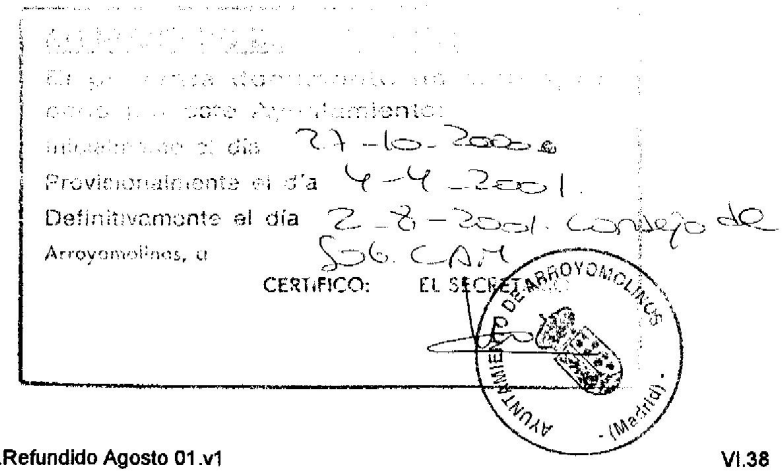
Epígrafe 5. Protección Ambiental Acústica.

Art.6.108. 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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
8.Equipamiento	Residencial Exclusivo	---	---
	Residencial c/Servicios	---	---
	Hospedaje	---	---
	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	40	40
	Sanitario	40	30
	Industrial	---	---

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



COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

CLAVE 8. SERVICIOS URBANOS 8

Epígrafe 1. Definición.

Art.6.109. Definición.

Espacios destinados a la localización de centros de infraestructuras y de instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las distintas redes de infraestructuras del municipio.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.6.110. Condición Unica.

No se establece condición de superficie de parcela mínima, frente mínimo, etc. al objeto de flexibilizar al máximo la posterior implantación de las infraestructuras.

27-9-01

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.6.111. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 6,00 m medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la instalación.

Art.6.112. Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación de parcela será libre.

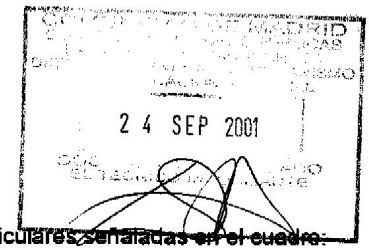
27-10-2000.
4-4-2001
2-8-2001. Consejo de
S06.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.6.113. Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 8.Eservicios Urbanos** se estará a:

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



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

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones con un máximo de 100m²c destinados al uso residencial.

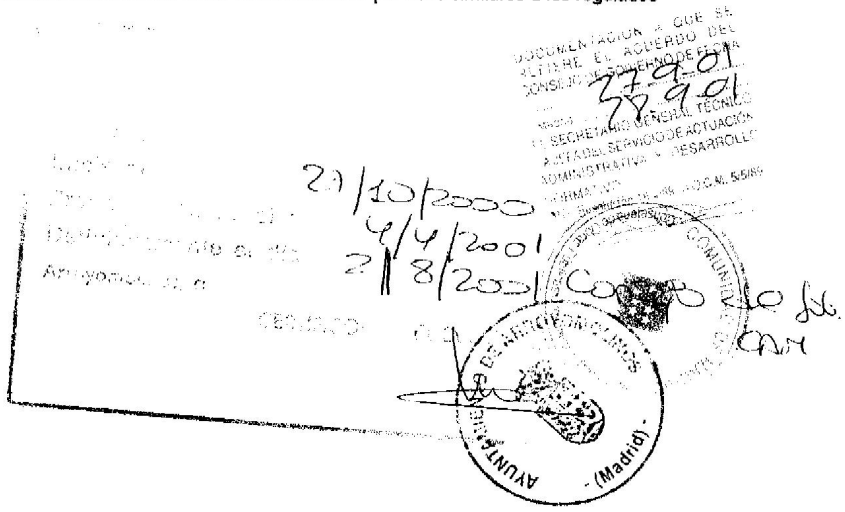
Epígrafe 5. Protección Ambiental Acústica.

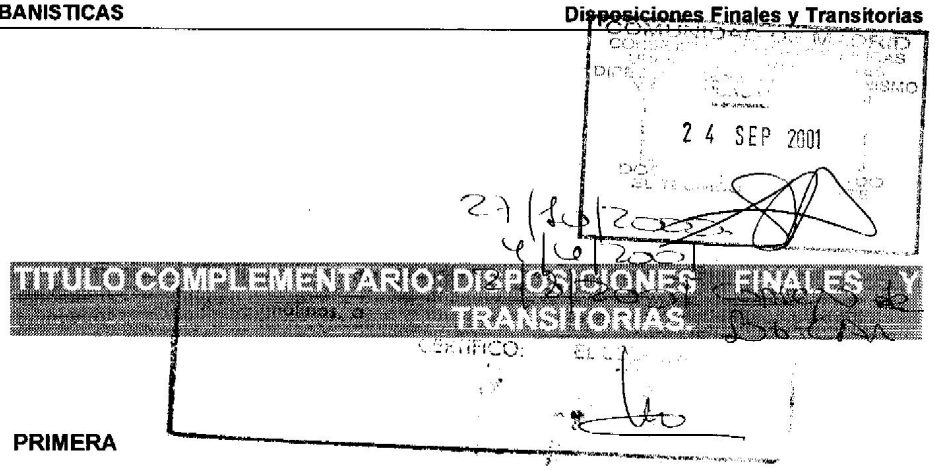
Art.6.114. Limites de emisión de ruido al ambiente exterior.

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 prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA_{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
9. Servicios Urbano e Infraest.	Residencial Exclusivo	---	---
	Residencial c/Servicios	---	---
	Hospedaje	---	---
	Oficinas con publico	---	---
	Comercios	---	---
	Docente y Cultural	---	---
	Sanitario	---	---
	Industrial	60	55

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





TITULO COMPLEMENTARIO: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.

PRIMERA

Las presentes Normas Subsidiarais de Planeamiento Municipal comportan la revisión del vigente planeamiento general (NN.SS.) del término municipal de Arroyomolinos aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 1 de junio de 1.995 (BOCM 19/6/95).

SEGUNDA.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias estuvieran aprobados inicialmente podrán continuar su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento, a instancia de las entidades o particulares interesados.

En los supuestos de discrepancias entre las condiciones particulares definidas por las Normas Urbanísticas de las presentes NN.SS. y las que en su día fueran aprobadas en el planeamiento de desarrollo (planes parciales o especiales), prevalecerán las disposiciones de las presentes Normas Subsidiarias siempre que resulten mas favorables para el administrado o introduzcan criterios de flexibilidad.

TERCERA

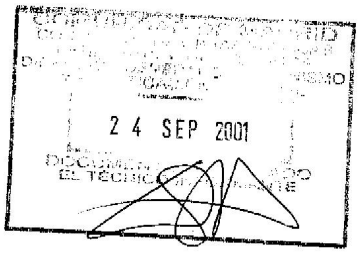
En las edificaciones o instalaciones que queden "fuera de ordenación", por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada de la edificación existente, ni ejecutar en edificios no residenciales obras e instalaciones propias del uso residencial.

CUARTA

El Ayuntamiento de Arroyomolinos en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de las presentes NN.SS. aprobará las siguientes Ordenanzas Especiales:

a) Ordenanza de Control Ambiental Municipal de Protección contra el Ruido.



QUINTA.

El Ayuntamiento de Arroyomolinos elaborara un Estudio Acústico en el que se analizara la repercusión en los nuevos desarrollos previstos de las infraestructuras viarias existentes (carretera M-413, autovía A-5) y de nueva creación (corredor Norte, R-5 y Bulevar del Ensanche de Arroyomolinos). En dicho estudio se reflejaran los valores limite de emisión y de inmisión de ruido que emitirán estas fuentes sonoras, asimismo se analizará y definirá la franja de afección siendo esta vinculante para la ordenación final de los sectores colindantes, de manera que se zonifiquen adecuadamente los diferentes usos del suelo previstos.

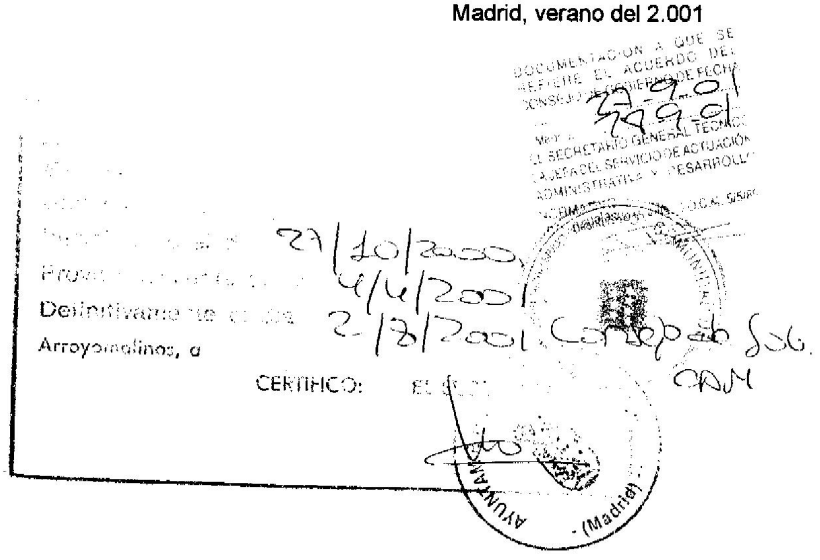
Dicho Estudio Acústico deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente.

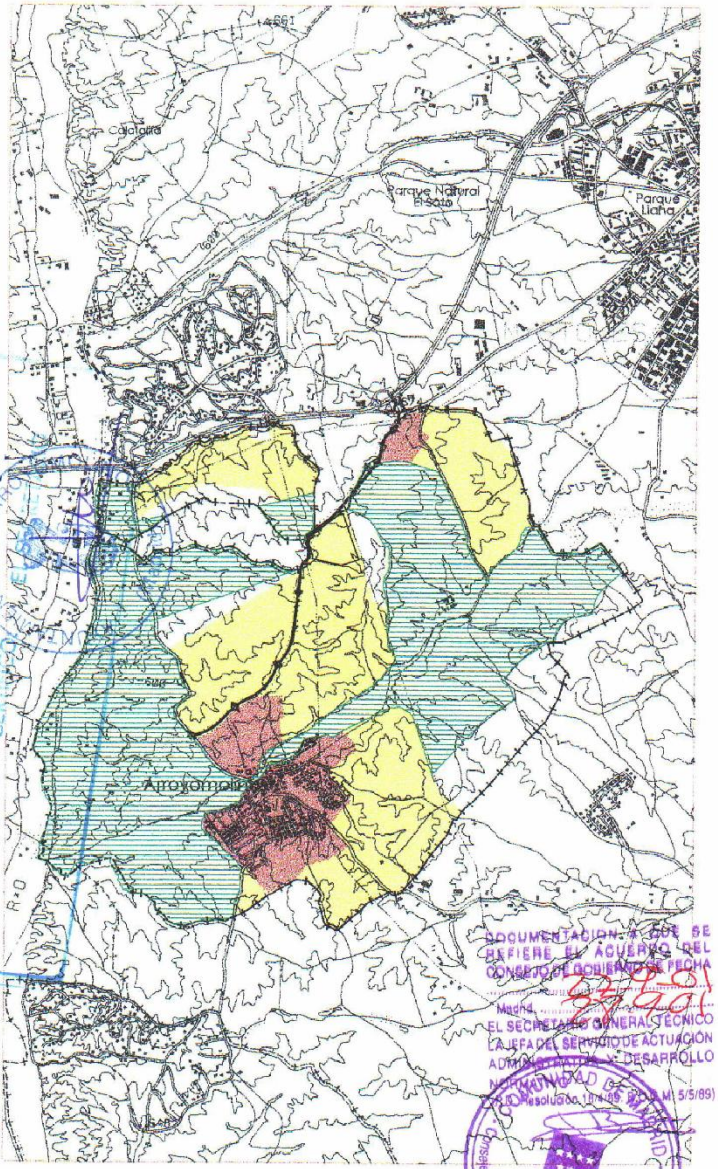
SEXTA.

En todos los casos procederá someter a Estudio de Impacto Ambiental individualizado todos los proyectos, obras y actividades relacionadas en los anexos de la vigente ley comunitaria 10/91 para la Protección del Medio Ambiente.

Los planes parciales y proyectos que ya han sido sometidos a evaluación de impacto ambiental (polígono Industrial Valdefuentes, Sector Parque de la Nieve-Xanadu y vía de conexión antigua N-V y sector Los Mosquitos) se atendrán a lo establecido en las conclusiones de la Declaración de Impacto Ambiental.

Madrid, verano del 2.001





AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/03/2001
Arroyomolinos, a Cosa de CAM
CERTIFICADO DE ACUERDO

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27/10/01
Madrid, 27/10/01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(R.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes

ARROYOMOLINOS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN ... URBANISMO Y ...
24 SEP 2001
DOC... EL TÉCNICO ... ADO ... ANTE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

VOLUMEN III: ANEXOS URBANISTICOS

ARROYOMOLINOS
Madrid

Documento Refundido Agosto 2001.v1

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
24 SEP 2001

ANEXOS NORMATIVOS.

El presente volumen contiene los ficheros normativos que forman parte de las Normas Subsidiarias Municipales de Arroyomolinos y que, siendo complementarios del resto de la documentación de las mismas, definen las condiciones particulares y singulares, propias de cada una de las áreas y ámbitos, que es preciso contemplar para cualquier actuación sobre las mismas.

De éstos los dos primeros se refieren a polígonos y ámbitos pendientes de futuro desarrollo (Unidades de Ejecución –UE- en el Suelo Urbano, y Sectores –SAU- en el Suelo Apto para Urbanizar, en tanto que el tercero se refiere a los polígonos cuyo desarrollo ya ha sido iniciado (Áreas de Planeamiento en Desarrollo –APD-) y que todavía no han finalizado sus obligaciones urbanísticas.

El anexo cuarto incorpora el listado de las Entidades urbanísticas Colaboradoras de Conservación cuya constitución se establece como obligatoria en el desarrollo de las actuaciones de las Normas con el fin de garantizar el mantenimiento de la urbanización una vez ejecutada.

El anexo quinto recoge las normas de urbanización a contemplar en los distintos proyectos de ejecución que se desarrollen en el municipio, en tanto que el anexo sexto establece las condiciones para el control acústico ambiental de todo el municipio de acuerdo a lo previsto en el reciente Decreto comunitario sobre la materia.

Por último el anexo séptimo recoge los Convenios Urbanísticos que se han suscrito como garantía del posterior desarrollo de las previsiones de las Normas.

De este modo se definen los siguientes anexos:

- Anexo 1 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.
- Anexo 2. Sectores del Suelo Apto para Urbanizar.
- Anexo 3. Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD).
- Anexo 4. Entidades Colaboradoras de Conservación.
- Anexo 5. Normas de Urbanización.
- Anexo 6. Instrucciones para la Protección Acústica.
- Anexo 7. Convenios Urbanísticos.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
27/10/2009
04/04/2007
02/08/2007
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

22/10/2000

ANEXO 1. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

04/04/2001

02/08/2001

El presente Anexo recoge pormenorizadamente las condiciones que definen el aprovechamiento de cada uno de los ámbitos de las Unidades de Ejecución de enclaves que se han definido en el Suelo Urbano; para cada uno de ellos se expresa el aprovechamiento global del área, el aprovechamiento lucrativo, referido a porcentaje de suelo sujeto a cada ordenanza, y las cesiones de suelo previstas para dotaciones y viario de la Unidad.

Así mismo, se indica el Sistema de Gestión previsto y la iniciativa que debe abordar su desarrollo (pública o privada). Se complementa lo anterior con una programación temporal de los distintos documentos que deben tramitarse de modo que se garantice una suficiente disponibilidad de suelo edificable en el municipio; al mismo tiempo se indican las condiciones particulares que deben ser tenidas en cuenta en el desarrollo de cada área.

A efectos de gestión de los distintos polígonos (Unidades de Ejecución), cada uno de ellos constituye un Área de Reparto independiente, con lo que el reparto de cargas y beneficios se resuelve internamente a cada uno de ellos sin necesidad de transferencias de unos sobre otros.

El aprovechamiento tipo de cada una de estas áreas se determinará conforme al artículo 2.2. de la Ley 20/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo, de la Comunidad de Madrid, de acuerdo a los coeficientes de ponderación establecidos en cada ficha particularizada de la Unidad de Ejecución.

Los parámetros que cuantifican las cesiones han sido calculados a partir de documentación gráfica a escala 1:1.000 por lo que el mayor detalle de los proyectos que desarrollen cada área permitirá a partir de las mediciones obtenidas de levantamientos topográficos y en casos de desviaciones superiores al 10% de las superficies totales, ajustar los parámetros de aprovechamiento y cesiones en función de los criterios de interpretación consignados en las Normas Urbanísticas de las presentes Normas.

Los datos básicos de las distintas Unidades de Ejecución definidas por las Normas son:

AREA DE REPARTO	USO	SUPERF.	APROVECHAMIENTO		CESIONES		SISTEMAS ACTUACION
			Edif.	M² Const.	Z.Verde	Viario	
UE-1.c/Moraleja	Viario Público	61 m²	—	—	—	—	Expropiación
UE-2.El Jardín	Comercial	29.979 m²	0,25 m²/m²	7.494 m²c	2.998 m²	2.464 m²	Compensación
UE-4.c/Madrid-R.Fuente	Residencial	4.339 m²	0,45 m²/m²	1.952 m²c	—	—	Cooperación
UE-5.c/Alamo Norte-M 413	Residencial	4.557 m²	0,60 m²/m²	3.007 m²c	—	—	Compensación
UE-6.c/Alamo Sur	Equipamiento	1.076 m²	1,2 m²/m²	1.291 m²c	—	—	Compensación
UE-7.c/Alamo Plaza	Residencial	1.027 m²	0,60 m²/m²	677 m²c	—	203 m²	Compensación

Con objeto de mantener la coherencia y referenciación de alegaciones, informes, etc., se opta por mantener la numeración empleada en el documento de Aprobación inicial, haciendo expresa mención de la Unidad UE-3 suprimida por invadir el Parque Natural del Curso Medio del Río Guadarrama.

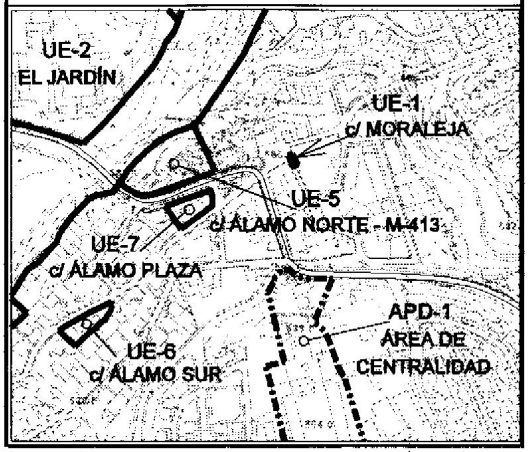
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Hoja	I-1
Cod.	UE- 1

ENCLAVE: c/MORALEJA

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado en el suelo urbano consolidado y edificado del casco histórico de Arroyomolinos está constituido por construcciones sobre las que la Revisión de las NN.SS. prevé una rectificación de alineaciones.

Queda limitado por construcciones del suelo urbano excepto por su frente en la calle Moraleja.

Está destinado a viario público.

27/07/2000
04/04/2001
02/03/2001
Colegio GOS CAm

APROVECHAMIENTO GLOBAL			
Edif.bruta: -- m²/m²	A. Tipo:	--	
Superficie U.Ejecución	61	m²	
Superficie Sistema General	--	m²	
Superficie Area Reparto	--	m²	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			Nº.Viv.	
Claves de Ordenanza	m² Suelo	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
Viario Público	61	--	--	--
TOTAL	61			

CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL	
Usos Públicos	m²	%	m²	%
Zona Verde Publica				
Equipamiento				
Viario				
Total Cesiones				

GESTION DEL SUELO		
Sistema Actuación	Expropiación	
Iniciativa	Pública	
PROPIEDAD DEL SUELO		
Privada	61	m²
Publica	--	m²

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Proyecto de Expropiación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

El polígono de expropiación se considerará delimitado con la aprobación definitiva dela presente Revisión de las NN.SS.

RESUELVE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y ESTUDIOS NORMATIVOS

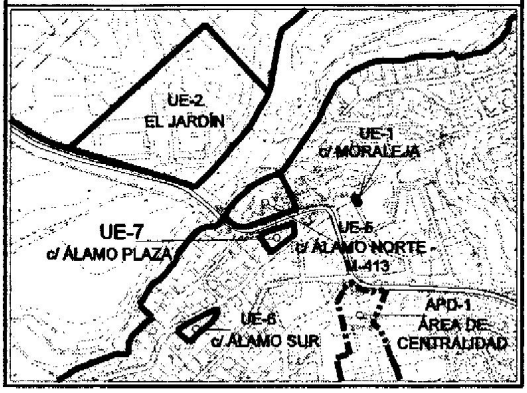
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URB
DIRECCIÓN
24 SEP 2001

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Hoja	I-2
Cod.	UE- 2

ENCLAVE: EL JARDIN

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizada al Norte del núcleo histórico y del arroyo de Los Combos, en la confluencia de este y la carretera M-413 de acceso a Arroyomolinos.

Limita al Sur y Oeste con el Parque Natural del Guadarrama y al Norte y Este con el Suelo Urbano consolidado.

Está destinada a usos comerciales.

27/10/2000
04/04/2001
02/08/2001
Cuerpo Gob. CAM

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif.bruta: 0,25 m²/m²	**A. Tipo:** 0,250	
Superficie U.Ejecución	29.979	m²
Superficie Sistema General	--	m²
Superficie Area Reparto	29.979	m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

			Nº.Viv.	–
Claves de Ordenanza	**m² Suelo**	**m² edificable**	**Coef. Uso**	**Aprov. Total**
4. Comercial	24.517	7.494	1	7.494
TOTAL	24.517	7.494	--	7.494

CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL	
Usos Públicos	**m²**	**%**	**m²**	**%**
Zona Verde Publica	2.998	10	--	--
Equipamiento	--	--	--	--
Viario	2.464	8,2	--	--
Total Cesiones	5.462	18,2	--	--

GESTION DEL SUELO		
Sistema Actuación	Compensación	
Iniciativa	Privada	
PROPIEDAD DEL SUELO		
Privada	29.979	m²
Publica		m²

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp.								
Proyecto de Compensación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

-Dentro de los uso admisibles permitidos por la clave de ordenanza en esta Unidad de Ejecución se excluyen los correspondientes a grandes superficies comerciales alimentarias (hiper). La Unidad de Ejecución debera asumir , como parte de las obligaciones pendientes, la ejecucion material de la pasarela peatonal sobre el arroyo de los Combos de acuerdo a las caracteristicas y condiciones establecidas en el convenio urbanistico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento para el desarrollo de la Unidad de Ejecucion y el Sector Las Castañeras.

-El limite de la UE con el nuevo cordel de Arroyomolinos estara condicionado a la aprobacion definitiva del expediente de notificacion de trazado, debiendo quedar la superficie del cordel fuera del poligono a desarrollar.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

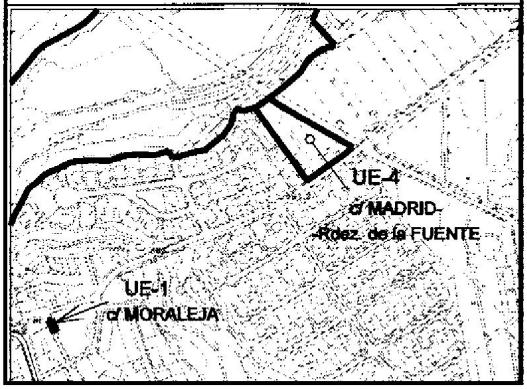
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA
24 SEP 2001

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja	I-4
Cod.	UE-4

ENCLAVE: C/ Madrid – Rodríguez de la Fuente

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Norte del casco urbano en el limite con el Parque Regional del Guadarrama.

Linda a Norte con el Parque, a Este con el suelo no urbanizable, a Sur y Oeste con el suelo urbano directo.

Esta destinada a usos residenciales.

27/10/2000
04/04/2001
02/02/2001

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif.bruta: 0,45 m²/m²	**A. Tipo:** 0,449	
Superficie U.Ejecución	4.339	m²
Superficie Sistema General	--	m²
Superficie Area Reparto	4.339	m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

			Nº Viv.	8
Claves de Ordenanza	**m² Suelo**	**m² edificable**	**Coef. Uso**	**Aprov. Total**
3-3º. UNIFAMILIAR EXTENSIVA (500m²)	4.339	1.952	1	1.952
TOTAL	4.339	1.952	1	1.952

CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL	
Usos Públicos	m²	%	m²	%
Zona Verde Publica	---	---	---	---
Equipamiento	---	---	---	---
Viario	---	---	---	---
Total Cesiones	---	---	---	---

GESTION DEL SUELO		
Sistema Actuación	Compensación	
Iniciativa	Privada	
PROPIEDAD DEL SUELO		
Privada	4.399	m²
Publica	--	m²

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp.								
Proyecto de Compensación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
Madrid 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

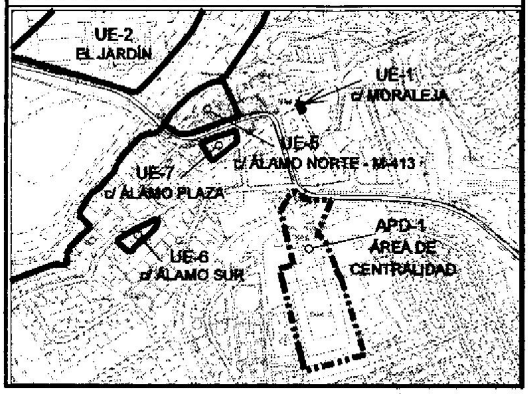
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001
EL TECNICO

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja	I-5
Cod.	UE-5

ENCLAVE: C/ Alamo Norte– Crta. M-413

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizada al Norte del casco urbano en el límite con el Parque Regional del Guadarrama, al Oeste del Ayuntamiento.

Linda a Norte con el Parque, a Este y Sur con la calle Alamo y a Este con equipamiento social.

Esta destinada a usos residenciales.

27/10/2000
04/04/2001
02/10/2001
CAM

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif.bruta:	0,66 m²/m²	**A. Tipo:**	0,659
Superficie U.Ejecución		4.557	m²
Superficie Sistema General		--	m²
Superficie Area Reparto		4.557	m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº.Viv. 24

Claves de Ordenanza	m² Suelo	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
2. ENSANCHE	3.211	3.007	1	3.007
TOTAL	3.211	3.007	1	3.007

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01 Madrid 28-9-01 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL	
Usos Públicos	m²	%	m²	%
Zona Verde Publica	1.346	29,5	---	---
Equipamiento	---	---	---	---
Viario	---	---	---	---
Total Cesiones	1.346	29,5	---	---

GESTION DEL SUELO		
Sistema Actuación	Compensación	
Iniciativa	Privada	
PROPIEDAD DEL SUELO		
Privada	4.557	m²
Publica	--	m²

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp.								
Proyecto de Compensación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

-La edificación deberá necesariamente apoyarse en las alineaciones fijas establecidas sobre el frente del polígono a la carretera de M-413 y el limite Este del polígono con un fondo máximo edificable de 15 metros.

-A efectos de la ordenación de volúmenes el Estudio de Detalle resolverá estos dentro de un área de movimiento de 60 metros de frente y 25 metros de fondo sobre las alineaciones establecidas.

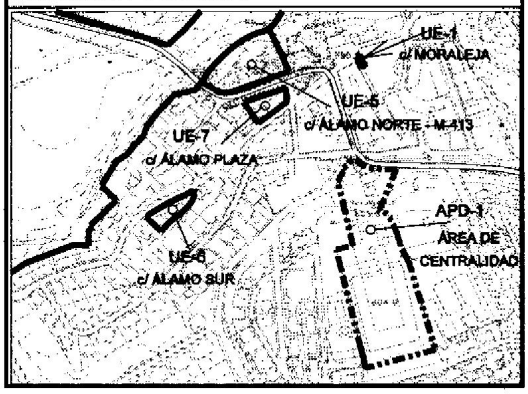
24 SEP 2001

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja	I-6
Cod.	UE-6

ENCLAVE: C/ Alamo Sur

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizada al Norte del casco urbano en el límite con el Parque Regional del Guadarrama, al Oeste del Ayuntamiento.

Esta destinada a usos dotacionales.

27/10/2000
04/04/2001
02/03/2001
Consejo Gob. CAM

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif.bruta:	1,2 m²/m²	**A. Tipo:**	1,2
Superficie U.Ejecución		1.076	m²
Superficie Sistema General		---	m²
Superficie Area Reparto		1.076	m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	m² Suelo	m² edificable	Nº.Viv. Coef. Uso	Aprov. Total
7. EQUIPAMIENTO	1.076 m²	1.291 m²	1	1.291
TOTAL	1.076 m²	1.291 m²		1.291

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE CONCEJO DE ... 27-9-01 Madrid 28-9-01 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL	
Usos Públicos	m²	%	m²	%
Zona Verde Publica	---	---	---	---
Equipamiento	---	---	---	---
Viario	---	---	---	---
Total Cesiones	---	---	---	---

GESTION DEL SUELO	
Sistema Actuación	Compensación
Iniciativa	Privada
PROPIEDAD DEL SUELO	
Privada	1.076 m²
Publica	-- m²

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp.								
Proyecto de Compensación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que contemple una ordenación de volúmenes del polígono previendo retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos de parcela.
- La rasante del terreno de la parcela final deberá rebajarse hasta el actual nivel de la calzada de acceso.
- La altura máxima de la edificación sera de dos plantas (baja +1).

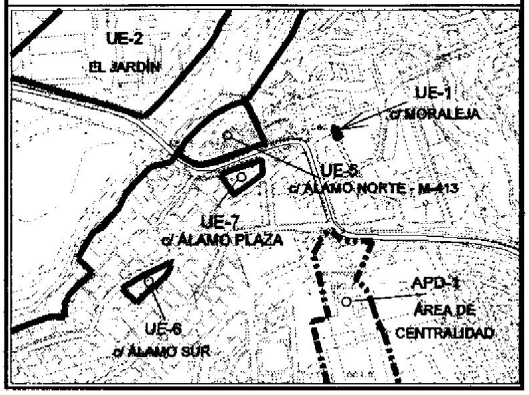
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Hoja	I-6
Cod.	UE-7

ENCLAVE: C/ Alamo Plaza

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizada al Norte del casco urbano apoyada en la travesía urbana de la carretera M-413 y la calle Alamo, con frente a una zona verde existente y próxima a la plaza del actual Ayuntamiento

Esta destinada a usos residenciales.

27/10/2000
04/04/2001
02/03/2001
Cosgo Rosario CAM

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif.bruta:	0,60 m²/m²	**A. Tipo:**	0,60
Superficie U.Ejecución		1.027	m²
Superficie Sistema General		---	m²
Superficie Area Reparto		1.027	m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	m² Suelo	m² edificable	Nº VV Coef. Uso	Aprov. Total
2 Ensanche	824 m²	616 m²	1	616
TOTAL	824 m²	616 m²	1	616

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01

CESIONES SUELO

CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL	
Usos Públicos	m²	%	m²	%
Zona Verde Publica	---	---	---	---
Equipamiento	---	---	---	---
Viario	203	19,8%	---	---
Total Cesiones	203	19,8%	---	---

GESTION DEL SUELO

Sistema Actuación	Compensación
Iniciativa	Privada

PROPIEDAD DEL SUELO

Privada	1.027	m²
Publica	--	m²

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Estatutos y Bases J.Comp.								
Proyecto de Compensación								
Proyecto de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que contemple una ordenación de volúmenes del polígono previendo retranqueo mínimo de 5 metros al lindero de parcela de separación con las viviendas unifamiliares colindantes, y de 3 metros al resto de linderos.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja+1).

24 SEP 2001

23/10/2000
04/04/2001
02/08/2001

ANEXO 2. SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

El presente Anexo recoge las condiciones particulares que han de regir en el desarrollo de los nuevos Sectores clasificados dentro del Suelo Apto para Urbanizar; para cada uno de ellos se expresan sus características dimensionales, edificabilidad, aprovechamiento homogeneizado, sistemas generales adscritos y, en su caso, capacidad residencial total máxima.

Asimismo se indica el Sistema de Gestión previsto y la iniciativa que debe abordar su desarrollo (publica o privada); ello se complementa con una programación temporal de los distintos documentos que deben tramitarse para garantizar una ordenada materialización del modelo urbano propuesto y facultar, en su caso al Ayuntamiento para modificar plazos y sistema ante un posible incumplimiento.

Complementariamente a lo anterior se establecen los objetivos e instrucciones para la ordenación del Sector que se han considerado prioritarios en la propuesta de trazado de las Normas.

En todos los sectores la edificabilidad total (m² construidos) y el numero máximo de viviendas consignado será considerado limitativo del aprovechamiento máximo del mismo, aunque ello conlleve el posible no agotamiento del total de la edificabilidad máxima prevista como aprovechamiento lucrativo del Sector. Por el contrario las cuantificaciones de los distintos grados de ordenanza tienen un carácter indicativo, susceptible de ser ajustado por el Plan Parcial sin, en ningún caso, rebasar la superficie total construida prevista para el Sector.

El prediseño de la ordenación realizado sobre tal clase de suelos debe ser ajustado teniendo en cuenta que en cada Plan Parcial se grafiaran y justificaran las cesiones de Sistemas Interiores puesto que en algunos casos la grafía de las Normas no alcanza el mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento sino que ha considerado únicamente el funcional y vinculante de localización para la mejor ordenación del modelo urbano del Plan. En consecuencia la diferencia de suelos de cesión, hasta alcanzar el mínimo legal de Sistemas Interiores, será localizada por los Planes Parciales según su criterio.

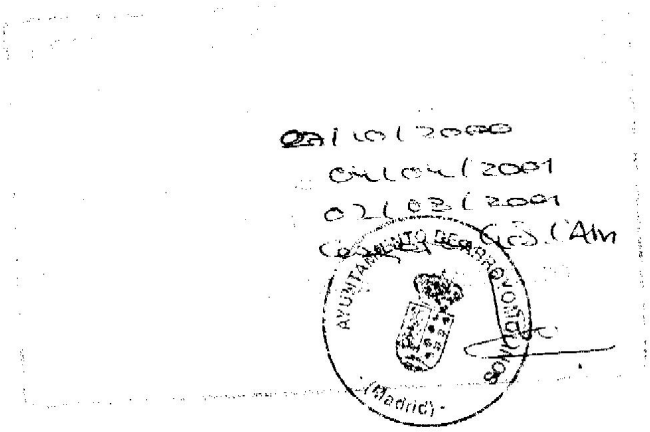
Por último el desarrollo de los Sectores se efectuara de manera que estos asuman la totalidad de cargas de conexión a Sistemas Generales y Grandes Sistemas previstas en las Normas y en los Convenios Urbanísticos suscritos.

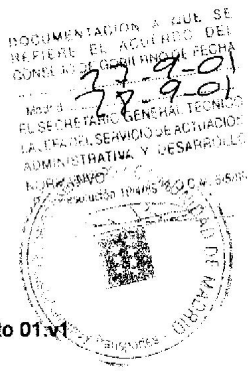
El desarrollo del suelo se realizara mediante la aplicación del mecanismo del Aprovechamiento Tipo regulado por la legislación autonómica sobre la materia y, en concreto, por la Ley 20/97 de 15 de julio de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

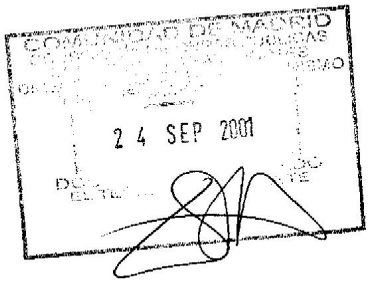
24 SEP 2001

De acuerdo a lo establecido el art.2.3 de la Ley 20/97 sobre Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo se calcula el Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total (expresado en metros cuadrados construibles del uso característico), por la superficie total del Área de Reparto (Sectores + Sistemas Generales Adscritos).

En la aplicación de este mecanismo se han considerado que cada Sector constituye un Área de Reparto independiente, estableciéndose, en su caso, en las fichas de cada no de los Sectores la dimensión y localización de los Sistemas Generales adscritos.





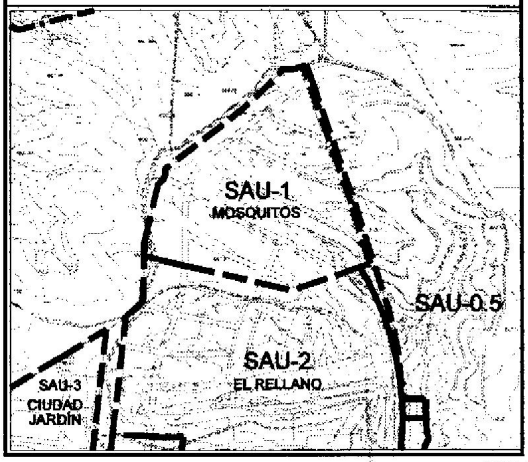


APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-1 /1

SECTOR: LOS MOSQUITOS	Prioridad 1	Cod. SAU-1

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Norte del termino municipal apoyado sobre su limite y situado en la margen Sur del nuevo vial rodado de comunicación de acceso al núcleo urbano.

Limita al Norte con el suelo no urbanizable, al Este con el suelo no urbanizable y al Sur SAU-2. El rellano en suelo Apto para Urbanizar.

Esta destinado a usos residenciales.

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,33	m²/m²
Superficie Sector	15,35	Ha
Superficie Sist. General	1,65	Ha
Superficie Area Reparto	17,00	Ha

APROVECHAMIENTO TIPO/SECTOR

Aprovechamiento Tipo:	0,330

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº.VIV. 425 viv.

Usos Característicos	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
VIVIENDA LIBRE	56.100 m²c	1,00	56.100
TOTAL	56.100 m²c		56.100

CESIONES DE SUELO

	SISTEMAS LOCALES		SISTEMA GENERAL	
Usos Públicos	**m²**	**% s/PP.**	**m²**	**%s/PP.**
Zona Verde Publica	15.350 m²	10 %	7.438 m²	4,8 %
Equipamiento Escolar	5.100 m²	3,1 %	---	---
Equipamiento Deportivo	2.550 m²	1,6 %	---	---
Equipamiento Social	1.063 m²	0,7 %	---	---
Viario	32.534 m²	19,1 %	9.059 m²	5,7 %
Total Cesiones	56.597 m²	33,8 %	16.497 m²	10,7 %

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación	**Nº Parcelas Catastro**
Iniciativa planeamiento	Privada	1

PROGRAMACION

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-1 /2

SECTOR:	LOS MOSQUITOS	Prioridad	1	Cod.	SAU-1

OBJETIVOS:

-Potenciar el desarrollo de la UDE prevista en el documento de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.

-Materializar la ejecución de un nuevo acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos que mejore su posición respecto del Area Metropolitana colindante.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-La organización del viario interior del Plan Parcial resolverá las necesidades de acceso rodado a las parcelas sin servidumbre sobre la nueva calle de acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos.

-El P.Parcial localizará sus dotaciones colindantes entre si, para focalizar la trama urbana y facilitar su conservación; las zonas verdes se ubicarán sobre (y a las márgenes de) la carcava que constituye la cuenca de vertido natural del Sector.

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y la superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad total establecida ni el numero total de viviendas previsto para la totalidad del Sector.

-La reserva de dotación comercial prevista por el Reglamento de Planeamiento para planes parciales de uso residencial podrá localizarse en la edificación sujeta a la ordenanza Clave 2.Ensanche.

-El Plan Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto.

-El polígono preverá una reserva de 8 metros de ancho en el vértice Noroeste destinada a plataforma de transporte publico ligero y enlace con la red metropolitana de Móstoles.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento final.

OBSERVACIONES:

-El sector deberá asumir la carga económica equivalente a la urbanización establecida en la adjudicación del concurso en su día aprobado por el Ayuntamiento.

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, de acuerdo al 4,17 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-El acceso al polígono a través del nuevo viario estructurante de acceso al municipio solo será posible tras la aprobación definitiva del expediente de Modificación del Cordel de Arroyomolinos.

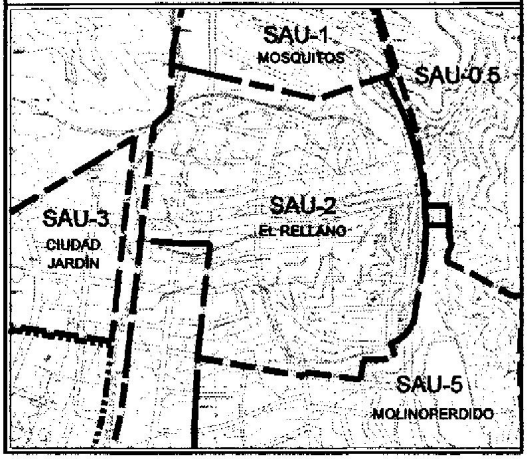
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-2 /1

SECTOR: EL RELLANO	Prioridad 1	Cod. SAU-2

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Norte del casco urbano, linda a Norte con el con el polígono SAU-1.Los Mosquitos del suelo apto para urbanizar, al Este con el suelo no urbanizable y el tendido de línea eléctrica de transporte, al Oeste con el nuevo acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos y el SAU-3, y al Sur con SAU-5.Molino Perdido en suelo Apto para Urbanizar.

Esta destinado a usos residenciales.

27/07/2000
04/05/2001
02/02/2001

APROVECHAMIENTO GLOBAL		
Edif. Sector con S.General	0,39	m²/m²
Superficie Sector	36,95	Ha
Superficie Sist. General	2,05	Ha
Superficie Area Reparto	39,00	Ha

APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR	
Aprovechamiento Tipo:	0,370

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Nº.VIVs.	975 viv.
Usos Característicos	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
VIVIENDA PROTEGIDA	48.600 m²c	0,80	38.880
VIVIENDA LIBRE	97.000 m²c	1	97.000
COMERCIAL (en p.baja de la Edif. Colectiva de Ensanche)	6.500 m²c	1,30	8.450
TOTAL	152.100 m²		144.300

CESIONES DE SUELO	SISTEMAS LOCALES		SISTEMA GENERAL	
Usos Públicos	m²	% s/PP	m²	%s/PP
Zona Verde Publica	36.953 m²	10 %	17.062 m²	5,5 %
Equipamiento Escolar	12.000 m²	3,2 %	---	---
Equipamiento Deportivo	5.850 m²	1,6 %	---	---
Equipamiento Social	3.900 m²	1,0 %	---	---
Viario	90.695 m²	23,2 %	---	---
Total Cesiones	149.398 m²	40,4 %	17.062 m²	5,5 %

GESTION DEL SUELO		
Sistema de Actuación	Compensación	Nº Parcelas Catastro
Iniciativa planeamiento	Privada	1

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR		Hoja II-2 /2
SECTOR: EL RELLANO	Prioridad 1	Cod. SAU-2

OBJETIVOS:

-Desarrollar la previsiones de la UDE prevista en el documento de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.

-Materializar la ejecución de un nuevo acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos que mejore su posición respecto del Area Metropolitana colindante.

-Incrementar el patrimonio municipal de suelo para resolver las necesidades locales de vivienda y en especial la destinada a la población joven.

-Posibilitar la compra o permuta de suelos rústicos en el Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama para iniciar la implantación de actividades publicas de ocio compatibles con el régimen de protección del Parque e informadas favorablemente por el Patronato del mismo.

17/10/2000
04/04/2001
02/02/2001
Consejo Cod. CAM

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-La vivienda multifamiliar deberá localizarse predominantemente contigua a la nueva vía de acceso a Arroyomolinos, focalizando el nuevo ensanche.

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y la superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad total establecida ni el numero total de viviendas previsto para la totalidad del Sector

-El Plan Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto.

-El polígono preverá una reserva de 8 metros de ancho, a lo largo del bulevar de nuevo acceso rodado al municipio, destinada a plataforma de transporte publico ligero y enlace con la red metropolitana de Móstoles.

-El Plan Parcial destinará un mínimo de **515** viviendas acogidas a algún régimen de protección.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
Madrid 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE ...
24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR			Hoja	II-2 /3
SECTOR:	EL RELLANO	Prioridad 1	Cod.	SAU-2

OBSERVACIONES:

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, de acuerdo al 9,56 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-El acceso al polígono a través del nuevo viario estructurante de acceso al municipio solo será posible tras la aprobación definitiva del expediente de Modificación del Cordel de Arroyomolinos.

-En ningún caso se autorizaran construcciones o instalaciones capaces de albergar personas, sean o no de carácter temporal, en la zona de dominio publico, debiendo contar cualquier obra tanto en este área como en la zona de policía (100m de ancho horizontal desde el cauce), con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

-En todo caso deberá respetarse la servidumbre de 5m en los cauces públicos así como todo el resto de lo previsto en la legislación vigente y, en especial, en los art.6 de la Ley de Aguas, y art. 7 y 259.2 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

-Previa a la aprobación del Plan Parcial deberá delimitarse la zona de dominio hidráulico y la de servidumbre de policía, analizándose las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años. El estudio hidrológico deberá ser informado por al Confederación Hidrográfica del Tajo.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

COMUNIDAD DE MADRID

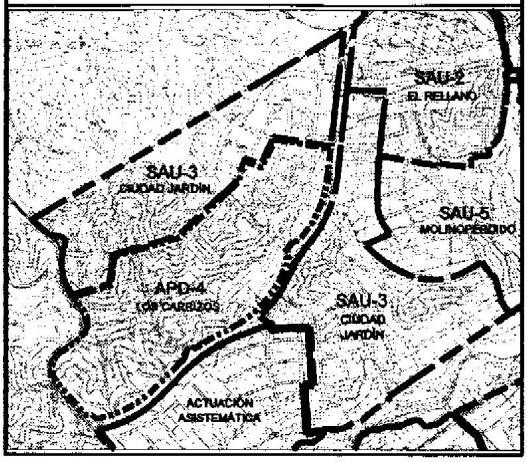
24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-3 /1

SECTOR:	CIUDAD JARDIN DE ARROYOMOLINOS	Prioridad	1	Cod.	SAU-3

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Norte del casco urbano, a ambas márgenes de la nueva vía de acceso rodado a Arroyomolinos linda a Norte con el suelo no urbanizable, al Oeste con la carretera M-413, al Sur con el arroyo de Los Combos y al Este con el SAU-5. Molino Perdido en suelo Apto para Urbanizar.

Esta destinado a usos residenciales.

27/10/2000
04/04/2001
02/03/2001

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,39	m²/m²
Superficie Sector	106,44	Ha
Superficie Sist. General	13,55	Ha
Superficie Area Reparto	120,00	Ha

APROVECHAMIENTO TIPO/SECTOR

Aprovechamiento Tipo:	0,3768

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº VIV. 3.000 viv.

Usos Característicos	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
VIVIENDA PROTEGIDA	149.400 m²c	0,8	119.520
VIVIENDA LIBRE	271.600 m²c	1	271.600
COMERCIAL-TERCIARIO	47.000 m²c	1,3	61.100
TOTAL	468.000 m²c		452.220

CESIONES DE SUELO

	SISTEMAS LOCALES		SISTEMA GENERAL	
Usos Públicos	m²	% s/PP.	m²	%s/PP.
Zona Verde Publica	106.445 m²	10,0 %	52.500 m²	4,9 %
Equipamiento Escolar	48.000 m²	4,5 %	---	---
Equipamiento Deportivo	24.000 m²	2,2 %	---	---
Equipamiento Social	18.000 m²	1,7 %	---	---
Viario	278.211 m²	23,64%	83.046 m²	7,8 %
Total Cesiones	474.656 m²	44,59%	135.546 m²	12,7 %

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación	Nº Parcelas Catastro
Iniciativa planeamiento	Privada	1

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID
14 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-3 /2

SECTOR:	CIUDAD JARDIN DE ARROYOMOLINOS	Prioridad	1	Cod.	SAU-3

OBJETIVOS:

-Desarrollar la previsiones de la UDE prevista en el documento de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.

-Materializar la ejecución de un nuevo acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos que mejore su posición respecto del Area Metropolitana colindante.

-Posibilitar la ejecución de un polígono de vivienda social y de calidad acogida mayoritariamente a algún régimen de protección.

-Reequipar el municipio y mejorar la calidad de servicio y localización de las infraestructuras básicas localizadas en el termino municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
2 4 SEP 2001

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-Los equipamientos públicos deberán localizarse preferentemente próximos a la vivienda multifamiliar y procurando focalizar la trama urbana como hitos de la misma.

-La vivienda multifamiliar deberá localizarse predominantemente contigua a la nueva vía de acceso a Arroyomolinos, focalizando el nuevo ensanche, procurando la conexión con el núcleo histórico, y en cualquier caso procurando reforzar la imagen urbana de los ejes viarios estructurantes previstos.

-La localización de las zonas verdes publicas se localizaran preferentemente en las vaguadas y zonas húmedas naturales procurando tanto la creación de itinerarios peatonales dentro del Sector como potenciar los elementos singulares de equipamiento.

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y la superficie construida de cada tipología y la superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad total establecida ni el numero total de viviendas previsto para la totalidad del Sector

-El polígono preverá una reserva de 8 metros de ancho, a lo largo del bulevar de nuevo acceso rodado al municipio y la rambla de zona verde, destinada a plataforma de transporte publico ligero y enlace con la red metropolitana de Móstoles.

-El Plan Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto.

-El Plan Parcial destinará un mínimo de **1.584** viviendas acogidas a algún régimen de protección.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento

-Dada la proximidad del Sector con la carretera M-413 y el Bulevar de nuevo acceso rodado al municipio, la edificación se ubicará, respecto de estas vías, a la distancia marcada en el Estudio Acústico a elaborar.

El desarrollo del polígono deberá contemplar una reserva de suelo de:

-Un circulo 80 metros de diámetro para la ejecución de la glorieta localizada en el vértice Noroeste del sector y sobre la carretera M-413

-Una banda de 40 metros de ancho en el tramo de la M-413 entre las glorietas señaladas en el informe de la Dirección General de Carreteras y grafiada en la documentación de la presente Revisión de Normas Subsidiarias.

COMUNIDAD DE MADRID
2 4 SEP 2001

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR			Hoja II-3 /3
SECTOR:	CIUDAD JARDIN DE ARROYOMOLINOS	Prioridad 1	Cod. SAU-3

OBSERVACIONES:

-Las obras de urbanización del Sector deberán ejecutarse en un plazo no superior a TRES años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-A efectos de su desarrollo la urbanización del Sector deberá abordarse en dos fases diferenciadas por la primera línea de edificación de la nueva calle de acceso rodado al núcleo de Arroyomolinos, y condicionándose la urbanización de la localizada mas al Oeste (colindante con la M-413) a que se haya iniciado previamente la urbanización de todos los ejes estructurantes del suelo comprendido entre este área y el suelo del Sector de Las Castañeras y se hayan iniciado las obras del colector de saneamiento general de esta cuenca de vertido sobre el Barranco del Medico.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, de acuerdo al 29,41 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-El Sistema General correspondiente al nuevo acceso rodado al municipio se considera captado por lo tanto no genera aprovechamientos dentro del Sector.

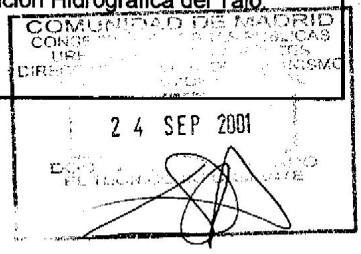
-El acceso al polígono a través del nuevo viario estructurante de acceso al municipio solo será posible tras la aprobación definitiva del expediente de Modificación del Cordel de Arroyomolinos.

-El limite con el nuevo cordel de Arroyomolinos estara condicionado a la aprobación definitiva del expediente de notificacion de trazado, debiendo quedar la superficie del cordel fuera del polígono a desarrollar.

-En ningún caso se autorizaran construcciones o instalaciones capaces de albergar personas, sean o no de carácter temporal, en la zona de dominio publico, debiendo contar cualquier obra tanto en este área como en la zona de policía (100m de ancho horizontal desde el cauce), con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

-En todo caso deberá respetarse la servidumbre de 5m en los cauces públicos así como todo el resto de lo previsto en la legislación vigente y, en especial, en los art.6 de la Ley de Aguas, y art. 7 y 259.2 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

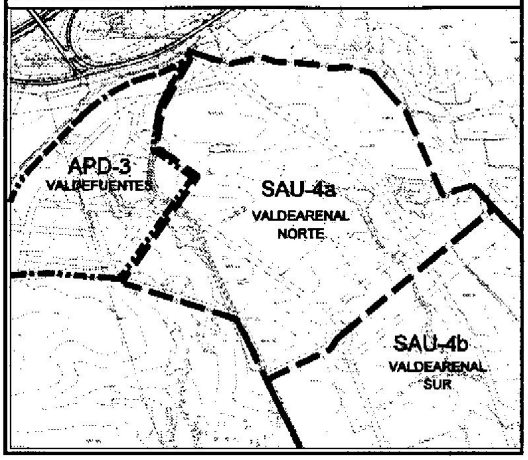
-Previa a la aprobación del Plan Parcial deberá delimitarse la zona de dominio hidráulico y la de servidumbre de policía, analizándose las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años. El estudio hidrológico deberá ser informado por al Confederación Hidrográfica del Tajo.



APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: VALDEARENAL NORTE	**Prioridad** 1	**Hoja** II-4 /1	**Cod.** SAU-4a

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Noreste del término, apoyado en la futura vía M-60, linda al Norte con el límite del término que lo separa del suelo rústico de Móstoles, al Noroeste con el área industrial de Valdefuentes, al Este con el Parque Regional del Guadarrama y al Sur con el polígono industrial de Valdearenal Sur.

Está destinado a uso industriales y terciarios.

22/10/2000
04/04/2001
02/03/2001
CAM

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,40	m²/m²
Superficie Sector	46,40	Ha
Superficie Sist. General	1,08	Ha
Superficie Area Reparto	47,48	Ha

APROVECHAMIENTOS TIPO & SECTOR

Aprovechamiento Tipo:	0,3999

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº.VIV. ---

Usos Característicos	**m² edificable**	**Coef. Uso**	**Aprov. Total**
INDUSTRIAL	189.900 m²c	1	189.900
TOTAL	189.900 m²c		189.900

DOCUMENTACIÓN A LA QUE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ... ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO

CESIONES DE SUELO	**SISTEMAS LOCALES**		**SISTEMA GENERAL**	
Usos Públicos	**m²**	**%**	**m²**	**%**
Zona Verde Publica	46.401	10%	10.791	2,3 %
Equipamiento Escolar	---	--	---	--
Equipamiento Deportivo	---	--	---	--
Equipamiento Social y Deportivo	18.560	4%	---	--
Viario	116.004	25%	---	--
Total Cesiones	180.965	39%	10.791	2,3 %

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación	**Nº Parcelas Catastro**
Iniciativa planeamiento	Privada	1

PROGRAMACION	**Año 1**	**Año 2**	**Año 3**	**Año 4**	**Año 5**	**Año 6**	**Año 7**	**Año 8**
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE ...
DIRECCIÓN ...
24 SEP 2001
DOCUMENTO ...
EL TÉCNICO

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja II-4 /2

SECTOR: VALDEARENAL NORTE	Prioridad 1	Cod. SAU-4a

OBJETIVOS:

-Creación de un gran área de actividad metropolitana en la confluencia de la N-V y la futura M-60.

-Creación en el municipio de una fachada de calidad con uso industriales y terciarios.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-Las zonas verdes de Sistema Interior del Plan Parcial se localizarán obligatoriamente sobre el área de acceso desde la M-60 y en límite Sur del Sector.

-Las zonas dotacionales de Sistema Interior se localizarán en el extremo Suroeste del Sector para permitir en el futuro la continuidad con las dotaciones del polígono colindante de Valdearenal Sur.

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-El P.Parcial contemplará el carril bici previsto en las Normas garantizando la continuidad con el de los Sectores y áreas colindantes.

-Las instalaciones industriales se alejaran del límite Oeste para evitar afecciones negativas sobre el Parque de Guadarrama.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento.

OBSERVACIONES:

-El P.Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto; la superficie viaria de Sistema Local consignada tiene carácter indicativo y podrá variarse, incluso reduciéndose, siempre que se resuelvan las necesidades funcionales del Sector.

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-Previa a la disolución de la Junta de Compensación del Sector deberá constituirse la Entidad Urbanística de Conservación del Sector, la cual podrá fusionarse con la del polígono colindante de Valdearenal.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, por un importe total de 79,32 millones de pesetas, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-En ningún caso se autorizaran construcciones o instalaciones capaces de albergar personas, sean o no de carácter temporal, en la zona de dominio publico, debiendo contar cualquier obra tanto en este área como en la zona de policía (100m de ancho horizontal desde el cauce), con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

-En todo caso deberá respetarse la servidumbre de 5m en los cauces públicos así como todo el resto de lo previsto en la legislación vigente y, en especial, en los art.6 de la Ley de Aguas, y art. 7 y 259.2 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

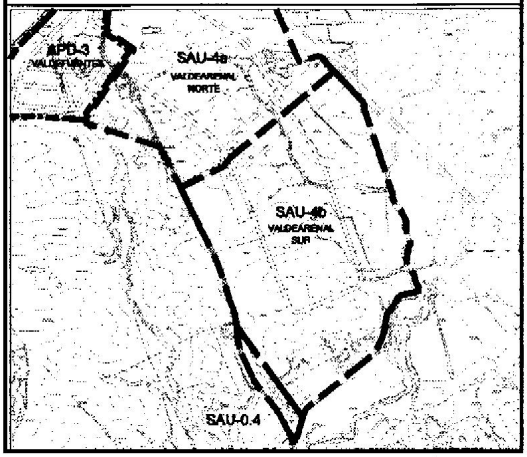
-Previa a la aprobación del Plan Parcial deberá delimitarse la zona de dominio hidráulico y la de servidumbre de policía, analizándose las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años. El estudio hidrológico deberá ser informado por al Confederación Hidrográfica del Tajo.

24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: VALDEARENAL SUR	**Prioridad** 2	**Hoja** II-5 /1	**Cod.** SAU-4b

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Noroeste del término, apoyado de la futura M-60, linda al Norte con el Suelo Apto para Urbanizar industrial del Sector Valdearenal Norte, al Este con el término de Móstoles y al Sur y Oeste con el Parque Regional del Guadarrama.

Está destinado a usos industriales y terciarios.

27/10/2000
04/04/2001
02/02/2001
Consejo de Gob. CAM

AYUNTAMIENTO DE ARROYO

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,40	m²/m²
Superficie Sector	64,25	Ha
Superficie Sist. General	2,54	Ha
Superficie Area Reparto	66,79	Ha

APROVECHAMIENTOS TIPO A SECTOR

Aprovechamiento Tipo: 0,4000

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº.VIV. ---

Usos Característicos	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
INDUSTRIAL	267.160 m²c	1	267.160
TOTAL	267.160 m²c	1	267.160

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	SISTEMAS LOCALES m²	%	SISTEMA GENERAL m²	%
Zona Verde Publica	70.598	10%	25.450	2,3 %
Equipamiento Escolar	---	---	---	---
Equipamiento Deportivo	---	---	---	---
Equipamiento Social	28.596	4%	---	---
Viario	178.725	25%	---	---
Total Cesiones	278.811	39%	25.450	2,3 %

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación	**Nº Parcelas Catastro**
Iniciativa planeamiento	Privada	1

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-5 /2

SECTOR: VALDEARENAL SUR	Prioridad 2	Cod. SAU-4b

OBJETIVOS:

-Ampliación del área de actividad terciaria e industrial del municipio.

-Ampliación de la fachada industrial sobre la futura M-60

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE [illegible]
DIRECCION [illegible]
2 4 SEP 2001

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-Las zonas de verde de Sistema Interior se localizarán obligatoriamente sobre el área de acceso desde la M-60 y en el límite Norte del Sector y, residualmente sobre el extremo Suroeste del polígono.

-Las zonas dotacionales de Sistema Interior se localizarán en el extremo Noroeste colindantes con las zonas dotacionales del colindante polígono Valdearenal Norte.

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-El P.Parcial contemplará el carril bici previsto en las Normas garantizando la continuidad con el de los Sectores y áreas colindantes.

-Las instalaciones industriales se alejaran del límite Sur y Oeste para evitar afecciones negativas sobre el Parque de Guadarrama.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE 27-9-01
Madrid, 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
ADMINISTRATIVA Y PRESUPUESTARIA

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001.
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a [illegible]
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR		Hoja II-5 /3
SECTOR: VALDEARENAL SUR	Prioridad 2	Cod. SAU-4b

OBSERVACIONES:

-El P.Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto; la superficie viaria de Sistema Local consignada tiene carácter indicativo y podrá variarse, incluso reduciéndose, siempre que se resuelvan las necesidades funcionales del Sector.

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos..

-Podrá iniciarse el desarrollo del Sector dentro del primer Prioridad de vigencia de las Normas en caso de que se haya urbanizado al menos el 50% de la superficie del polígono de Valdearenal Norte.

-Previa a la disolución de la Junta de Compensación del Sector deberá constituirse la Entidad Urbanística de Conservación del Sector, la cual podrá fusionarse con la del polígono colindante de Valdearenal.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, por un importe total de 120,68 millones de pesetas, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-El limite con el nuevo cordel de Arroyomolinos estara condicionado a la aprobación definitiva del expediente de notificacion de trazado, debiendo quedar la superficie del cordel fuera del poligono a desarrollar.

-En ningún caso se autorizaran construcciones o instalaciones capaces de albergar personas, sean o no de carácter temporal, en la zona de dominio publico, debiendo contar cualquier obra tanto en este área como en la zona de policía (100m de ancho horizontal desde el cauce), con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

-En todo caso deberá respetarse la servidumbre de 5m en los cauces públicos así como todo el resto de lo previsto en la legislación vigente y, en especial, en los art.6 de la Ley de Aguas, y art. 7 y 259.2 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

-Previa a la aprobación del Plan Parcial deberá delimitarse la zona de dominio hidráulico y la de servidumbre de policía, analizándose las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años. El estudio hidrológico deberá ser informado por al Confederación Hidrográfica del Tajo.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 26/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a Consejo Ces. CAM
CERTIFICO: EL SECRETARIO

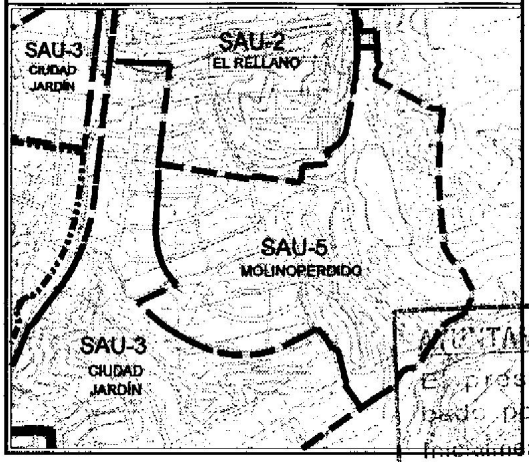
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-6 /1

SECTOR:	MOLINO PERDIDO	Prioridad	2	Cod.	SAU-5

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACIÓN

Localizado en la zona central de término municipal linda al Oeste con el Suelo Apto para Urbanizar de los polígonos EL Rellano y Ciudad Jardín de Arroyomolinos, al Sur con el polígono de Jardín de Arroyomolinos y al Este con el suelo rústico común.

Está destinado a usos residenciales.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000.
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a
Colegio Gral. CAM
CERTIFICO

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,33	m²/m²
Superficie Sector	46.43	Ha
Superficie Sist. General	1,06	Ha
Superficie Area Reparto	47,50	Ha

APROVECHAMIENTOS TIPO & SECTOR

Aprovechamiento Tipo:	0,3138

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº VIV. 950 viv.

Usos Característicos	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
VIVIENDA PROTEGIDA	42.750	0,8	34.200
VIVIENDA LIBRE	111.150	1	111.150
COMERCIAL-TERCIARIO	2.850	1,3	3.705
TOTAL	156.750	--	149.055

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	SISTEMAS LOCALES m²	%	SISTEMA GENERAL m²	%
Zona Verde Publica	172.121	37,1 %		
Equipamiento Escolar	24.775	5,3 %		
Equipamiento Deportivo	5.700	1,2 %		
Equipamiento Social	3.800	0,8 %	--	--
Viario	69.000	14,9 %	10.643	2,3 %
Total Cesiones	275.396	59,3 %	10.643	2,3 %

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación	Nº Parcelas Catastro
Iniciativa planeamiento	Privada	

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: MOLINO PERDIDO	Prioridad 2	Hoja II-6 /2	Cod. SAU-5

OBJETIVOS:

-Completar la trama urbana de área edificable localizada al Norte del arroyo de Los Combos.

-Crear una vía límite ronda Este de los desarrollos urbanos para evitar y reducir los tráficos de travesía sobre las áreas residenciales.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-Las zonas verdes de sistema interior y general se localizarán en las cárcavas y zonas húmedas naturales y en el límite Este del Sector dando continuidad a las de los polígonos colindantes.

-Los equipamientos públicos se localizarán preferentemente apoyados en el viario estructurante previsto y próximos a las zonas de mayor densidad de población.

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-El P.Parcial contemplará el carril bici previsto en las Normas garantizando la continuidad con el de los Sectores y áreas colindantes.

-El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad ni el número total de viviendas previsto.

-El Plan Parcial destinará un mínimo de **501** viviendas acogidas a algún régimen de protección.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DESARROLLO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR		Hoja	II-6 /3
SECTOR: MOLINO PERDIDO	Prioridad 2	Cod.	SAU-5

OBSERVACIONES:

-El P.Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto; la superficie viaria de Sistema Local consignada tiene carácter indicativo y podrá variarse, incluso reduciéndose, siempre que se resuelvan las necesidades funcionales del Sector.

-El Sistema General adscrito al Sector se localiza al Norte del mismo como limite Noreste de los desarrollos residenciales previstos (colindante junto al Sector EL Rellano).

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, de acuerdo al 9,31 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-El limite con el nuevo cordel de Arroyomolinos estara condicionado a la aprobación definitiva del expediente de notificacion de trazado, debiendo quedar la superficie del cordel fuera del poligono a desarrollar.

-En ningún caso se autorizaran construcciones o instalaciones capaces de albergar personas, sean o no de carácter temporal, en la zona de dominio publico, debiendo contar cualquier obra tanto en este área como en la zona de policía (100m de ancho horizontal desde el cauce), con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

-En todo caso deberá respetarse la servidumbre de 5m en los cauces públicos así como todo el resto de lo previsto en la legislación vigente y, en especial, en los art.6 de la Ley de Aguas, y art. 7 y 259.2 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

-Previa a la aprobación del Plan Parcial deberá delimitarse la zona de dominio hidráulico y la de servidumbre de policía, analizándose las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años. El estudio hidrológico deberá ser informado por al Confederación Hidrográfica del Tajo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
24 SEP 2001
POR DELEGACION DEL EXCMO. SR. CONSEJERO
EL DIRECTOR GENERAL

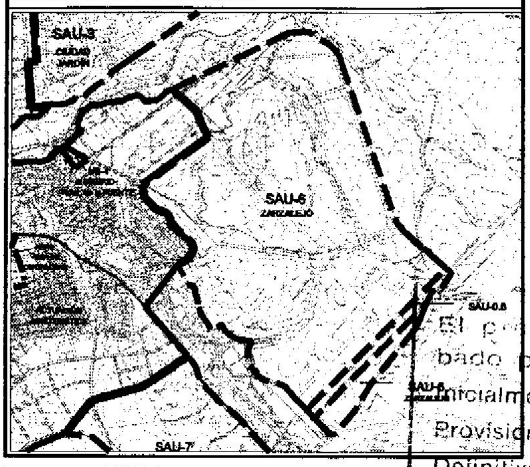
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 22/06/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja	II-7 /1
Cod.	SAU-6

SECTOR: ZARZALEJO — **Prioridad**

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Sureste del núcleo urbano linda al Norte con la urbanización la Dehesa y con el Parque del Guadarrama, al Este con el citado parque y el suelo rústico común, al Sur con el término de Moraleja de En medio y al Oeste con el parque municipal de las Arroyadas y la urbanización Los Monteros.

Está destinado a usos residenciales.

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 23/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,33	m²/m²
Superficie Sector	122,07	Ha
Superficie Sist. General	17,27	Ha
Superficie Area Reparto	139,34	Ha

APROVECHAMIENTOS TIPO & SECTOR

Aprovechamiento Tipo:	0,315

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº.VIV. 2.700 viv.

Usos Característicos	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
VIVIENDA PROTEGIDA	126.219 m²c	0,8	100.975
VIVIENDA LIBRE	327.209 m²c	1	327.209
COMERCIAL-TERCIARIO	8.405 m²c	1,3	10.926
TOTAL	461.833 m²c		439.110

24 SEP 2001

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	SISTEMAS LOCALES m²	%	SISTEMA GENERAL m²	%
Zona Verde Publica	122.074	10,00%	131.381	10,7%
Equipamiento Escolar	43.200	3,54%		---
Equipamiento Deportivo	21.600	1,77%		---
Equipamiento Social	16.200	1,33%	---	---
Viario	293.296	24,03%	41.294	3,4%
Total Cesiones	496.370	40,66%	172.675	14,1%

GESTION DEL SUELO

Sistema de Actuación	Compensación	**Nº Parcelas Catastro**
Iniciativa planeamiento	Privada	1

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: ZARZALEJO	Prioridad 1	Cod. SAU-6

OBJETIVOS:

-Crear un ensanche residencial con una diversidad de tipologías edificatorias capaz de equilibrar las áreas edificadas a ambos márgenes del arroyo de Los Combos.

-Posibilitar la ejecución y funcionalidad de la vía límite Este para evitar o reducir los tráficos de travesía sobre el núcleo.

-Diversificar la oferta inmobiliaria de Arroyomolinos creando ciudad con los nuevos desarrollos.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-La ordenación del P.Parcial preverá una vía de borde a todo lo largo del Parque del Guadarrama en contacto con el Sector.

-Las zonas verdes del Sector salvaguardaran las formaciones vegetales existentes, se preverá una zona verde de al menos 10 m. a todo lo largo de la vía límite Este como transición entre la ciudad y el Parque de Guadarrama.

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-Las dotaciones interiores del Sector se localizarán preferentemente con el límite Oeste, colindantes con el parque municipal de las Arroyadas, como transición entre la ciudad y el arroyo de la Moraleja, y en el límite Norte sobre el camino del deportivo de la Dehesa, para reforzar este foco dotacional.

-La zona de vivienda colectiva se localizará preferentemente sobre el extremo Noroeste de Sector creando un nuevo foco urbano.

-La áreas unifamiliares procurarán gradación de densidades localizando las de mejor densidad (mayor parcela) hacia el exterior del Sector.

-El P.Parcial contemplará el carril bici previsto en las Normas garantizando la continuidad con el de los Sectores y áreas colindantes.

-El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad ni el número total de viviendas previsto.

-El Plan Parcial destinará un mínimo de **1.425** viviendas acogidas a algún régimen de protección.

-Dada la proximidad del Sector con la carretera M-413 y la carretera R-5, la edificación se ubicará, respecto de estas vías, a la distancia marcada en el Estudio Acústico a elaborar.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento
Inicialmente el día 23/10/2000
Provisionalmente el día 5/4/2001
Definitivamente el día
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y
DIRECCIÓN
Y PLANIFICACIÓN
24 SEP 2001
DOCUMENTO
EL TSC

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: ZARZALEJO	**Prioridad** 1	**Hoja** II-1 /3	**Cod.** SAU-6

OBSERVACIONES:

-El P.Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto; la superficie viaria de Sistema Local consignada tiene carácter indicativo y podrá variarse, incluso reduciéndose, siempre que se resuelvan las necesidades funcionales del Sector.

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, de acuerdo al 26,47 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-Los Sistemas Generales adscritos al Sector se localizaran al Suroeste del núcleo, apoyados en la carretera a la urbanización Montebatres.

AYUNTA... de Arroyomolinos (Madrid)
El presente documento ha sido apro
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 23/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001.
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

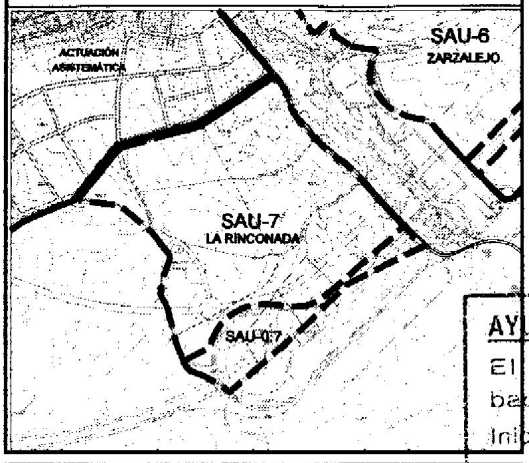
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Hoja II-8 /1

SECTOR: LA RINCONADA	Prioridad 2	Cod. SAU-7

SITUACION Y AMBITO



LOCALIZACION

Localizado al Suroeste del término apoyado sobre la carretera M-413 a Moraleja de Enmedio que constituye el límite Este del Sector, la futura vía Lusitana (R-5) límite Sur; el Parque de Guadarrama al Oeste y la urbanización El Encinar al Norte.

Está destinado a usos residenciales.

AYUNTAMIENTO DE [illegible]
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2007
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a [illegible]
EL SECRETARIO

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Sector con S.General	0,33	m²/m²
Superficie Sector	32,85	Ha
Superficie Sist. General	5,46	Ha
Superficie Area Reparto	38,32	Ha

APROVECHAMIENTOS TIPO DE SECTOR

Aprovechamiento Tipo:	0,3137

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Nº viv. 658 viv.

Usos Característicos	m² edificable	Coef. Uso	Aprov. Total
VIVIENDA PROTEGIDA	34.558 m²c	0,80	27.646
VIVIENDA LIBRE	89.587 m²c	1	89.587
COMERCIAL-TERCIARIO	2.302 m²c	1,3	2.993
TOTAL	126.447 m²c	–	120.226

CESIONES DE SUELO	SISTEMAS LOCALES		SISTEMA GENERAL	
Usos Públicos	m²	%	m²	%
Zona Verde Publica	32.938	10,0 %	–	–
Equipamiento Escolar	12.000	3,6 %	–	–
Equipamiento Deportivo	3.900	1,2 %	–	–
Equipamiento Social	2.600	0,8 %	–	–
Viario	75.757	23,1%	54.615	14,25%
Total Cesiones	127.195	38,7 %	54.615	14,25%

GESTION DEL SUELO		
Sistema de Actuación	Compensación	Nº Parcelas Catastro
Iniciativa planeamiento	Privada	

PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Plan Parcial								
Estatutos y Bases J.Comp								
Proy.Compensación								
Proy.Urbanización								

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: LA RINCONADA	**Prioridad** 2	**Hoja** II-8 /2	**Cod.** SAU-7

OBJETIVOS:

-Completar la ordenación de la zona Sur del actual núcleo urbano.

-Crear un ensanche residencial de vivienda unifamiliar sobre parcela de tamaño medio o grande.

AYUNTAM...
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001.
Definitivamente el día 02/08/2001.
Arroyomolinos, a Cosgo Cas. CAM
CERTIFICO: EL SECRETARIO

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

-Los equipamientos de dotación interior del Sector se localizarán al Norte del mismo, apoyados en el viario estructurante de separación con la urbanización El Encinar, y próximos a la M-413.

-Las zonas verdes de dotación interior se localizarán preferentemente sobre el frente de la futura vía Lusitana (R-5).

-El arbolado existente no localizado en alguna de las zonas verdes públicas proyectadas deberá ser objeto de su trasplante dentro del Sector a una de dichas zonas.

-El viario interior de Sector garantizará su continuidad con el viario de la colindante urbanización El Encinar.

-El P.Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto; la superficie viaria de Sistema Local consignada tiene carácter indicativo y podrá variarse, incluso reduciéndose, siempre que se resuelvan las necesidades funcionales del Sector.

-El Plan Parcial podrá distribuir el suelo y superficie construida de cada tipología con aprovechamiento lucrativo entre las distintas tipologías previstas sin rebasar en ningún caso ni la edificabilidad ni el número total de viviendas previsto.

-El Plan Parcial destinará un mínimo de **325** viviendas acogidas a algún régimen de protección.

-Dada la proximidad del Sector con la carretera M-413 y la carretera R-5, la edificación se ubicará, respecto de estas vías, a la distancia marcada en el Estudio Acústico a elaborar.

-Se adoptarán soluciones tendentes a reducir los movimientos de tierras e impactos visuales asociados, elaborándose planos de topografía actual y modificada que reflejen el alcance de las alteraciones topográficas derivadas del proyecto y el tratamiento.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27.9.01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO
24 SEP 2001

APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR		Hoja	II-8 /3
SECTOR: LA RINCONADA	Prioridad 2	Cod.	SAU-7

OBSERVACIONES:

-El P.Parcial podrá reajustar justificadamente la traza del viario estructurante previsto; la superficie viaria de Sistema Local consignada tiene carácter indicativo y podrá variarse, incluso reduciéndose, siempre que se resuelvan las necesidades funcionales del Sector.

-El Plan Parcial deberá incluir informe de viabilidad de suministro y puntos de conexión del abastecimiento, el Proyecto de Urbanización y ambos documentos deberán ser informados por el Canal de Isabel II que dará la conformidad técnica a los mismos; el P.Parcial incluirá informe de viabilidad de conexión exterior del saneamiento y viabilidad de depuración del volumen de vertidos cumpliendo el Decreto 170/98 de la CAM. Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales previstos en las Normas o en los Convenios Urbanísticos suscritos.

-El Sector asumirá dentro de él tanto el aprovechamiento correspondiente al suelo destinado a Sistema General y Grandes Sistemas, como la financiación de Equipamientos y Dotaciones previstos en el Estudio de Viabilidad, de acuerdo al 6,37 % de los costes de ejecución total de ambos, con las matizaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

-En ningún caso se autorizaran construcciones o instalaciones capaces de albergar personas, sean o no de carácter temporal, en la zona de dominio publico, debiendo contar cualquier obra tanto en este área como en la zona de policía (100m de ancho horizontal desde el cauce), con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

-En todo caso deberá respetarse la servidumbre de 5m en los cauces públicos así como todo el resto de lo previsto en la legislación vigente y, en especial, en los art.6 de la Ley de Aguas, y art. 7 y 259.2 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.

-Previa a la aprobación del Plan Parcial deberá delimitarse la zona de dominio hidráulico y la de servidumbre de policía, analizándose las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años. El estudio hidrológico deberá ser informado por al Confederación Hidrográfica del Tajo.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/07/2001
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 03/02/2002.
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

24 SEP 2001

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/06/2001.
Provisionalmente el día 27/09/2001
Definitivamente el día 27/09/2001
Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

ANEXO 3. ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO (APD)

El presente anexo recoge el listado de las áreas de Planeamiento en Desarrollo correspondiente a ámbitos del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar sujetos a condiciones especificas de ordenación y/o gestión en el planeamiento anterior, o en alguna de sus figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización.

Se recoge la referencia de los instrumentos de planeamiento derivado de aplicación en cada caso, que tal y como se expresa en las Disposiciones Finales y Transitorias de las Normas Urbanísticas, conservan la vigencia de sus determinaciones y a ellos habrá de acudirse cuando sea preciso establecer grados de detalle y precisión mayores que los contenidos en la documentación de las presentes Normas.

Por tanto, se entenderá que las condiciones urbanísticas de ordenación y regulación normativa en estos ámbitos son aquellas expresadas en la figura de planeamiento especifico correspondiente que permitió iniciar su desarrollo, prevaleciendo las determinaciones las Normas en lo referente a:

1. Criterios de medición de edificabilidades y alturas.
2. Condiciones particulares de las claves de ordenanza en cuanto a condiciones de edificación pudiéndose aplicar las tolerancias de uso previstas para la clave de ordenanza con que se califique en la Revisión.
3. Definición gráfica de la ordenación, si bien el criterio de la Revisión es recoger directamente la ordenación de APD, aunque en algunos casos puedan introducirse pequeños reajustes, de escasa significación para el contenido lucrativo de tales ámbitos.

Por el contrario serán de obligado cumplimiento las determinaciones de aprovechamiento total (edificabilidad, alturas máximas de la edificación y m² construidos) de los instrumentos aprobados en su día por el Ayuntamiento y que sirvieron de base para el desarrollo de los distintos polígonos incluidos dentro de las APD, con las modificaciones singulares previstas para cada polígono en este Anexo Normativo.

Por otra parte cada uno de estos polígonos, tanto de Suelo Urbano como Apto para Urbanizar, se consideraran de acuerdo con los instrumentos de planeamiento aprobados por el Ayuntamiento como un Área de Reparto independiente no precisando por tanto de transferencias de aprovechamiento entre unos polígonos y otros. Para el reparto de aprovechamiento lucrativo y calculo del Aprovechamiento Tipo de cada uno de ellos se estará a los coeficientes de ponderación y homogeneización de usos definidos en los documentos aprobados.

24 SEP 2001

Con todo ello los polígonos APD, y condiciones particulares de los mismos, previstos en las Normas son:

IDENTIFICACIÓN POLÍGONO	USO CARACTERISTICO	DOCUMENTO PLANEAMIENTO	ESTADO DE DESARROLLO
NN.SS. 1995			
SAU-4.Valdefuentes	Industrial	Plan Parcial Proy. Urbanización	Ap. Definitiva/ Ap. Provisional

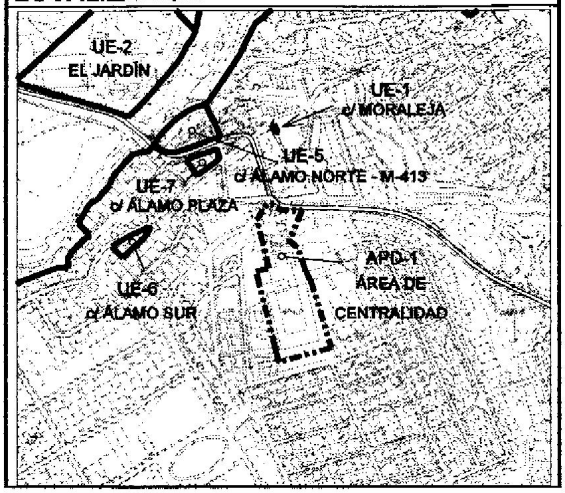
MODIFIC. PUNTUALES			
Area Centralidad	Resid./Equip.	Plan Especial	Ap. Definitiva
SAU-Parque de la Nieve	Terciario	Plan Parcial	Ap. Definitiva
SAU-Los Carrizos	Residencial	Mod. Puntual NN.SS.	Ap. Definitiva

ÁREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

Hoja	III-1
Cod.	APD-1

ENCLAVE: Área de Centralidad

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN Y ÁMBITO

Localizado al Sur del núcleo urbano, linda al Norte con la confluencia de la carretera a Cotorredondo y la calle de la Iglesia, al Este con la UE-4, y al Oeste y Sur con el Suelo Urbano destinado a usos dotacionales.

Clase de Suelo	Suelo Urbano

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad
0,98 m²/m²	0,98	120 viv/Ha.
m² Polígono	**m² S. General**	**m² A. Reparto**
15.845 m²	---	15.845 m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
2.2º Ensanche Genérico	100 %	120
TOTAL	100 %	120

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m²	%
Zona Verde Publica	3.578	23
Equipamiento	678	4
Viario	1.143	7
TOTAL Cesiones	5.399	34

CONDICIONES PARTICULARES:

Proviene del desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Centralidad. Aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 9/03/00.

Uso Característico: Residencial, vivienda colectiva.

Sistema de Ejecución: Iniciativa Publica.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL ... FECHA 18-9-01 ... EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO ... LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001.
Definitivamente el día 02/08/2001.
Arroyomolinos, a

CERTIFICO: EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

COMUNIDAD DE MADRID

24 SEP 2001

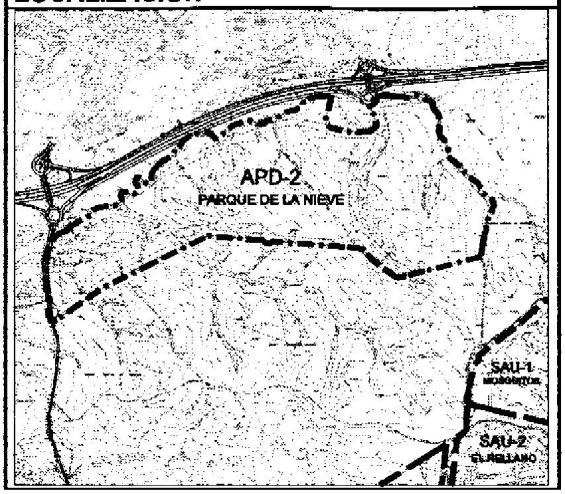
EL TÉCNICO ...

ÁREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

Hoja	III-2
Cod.	APD-2

ENCLAVE: Parque de la Nieve

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN Y ÁMBITO

Localizado al Norte del termino municipal sobre el frente de la carretera N-V, en la confluencia de esta con la carretera M-413 de acceso al núcleo histórico de Arroyomolinos, lindando al Sur con la denominada "lengua" de Móstoles.

Clase de Suelo	Suelo Apto p. Urbanizar

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad
0,221	0,201	--- viv/Ha.
m² Polígono	**m² S. General**	**m² A. Reparto**
833.867	83.529 m²	917.127

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
4.2º Comercial Ocio Metropolitano	100	---
TOTAL	100	

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m²	%
Zona Verde Publica	98.315	10,72
Equipamiento	36.685	4,0
Viario	82.211	8,96
TOTAL Cesiones	217.211	23,68

CONDICIONES PARTICULARES:

Proviene del desarrollo del Plan Parcial SAU-6 Monte San Martín aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 15/02/00.

Uso Característico: Terciario, Comercial y Ocio recreativo.

Sistema de Ejecución: Compensación, Iniciativa Privada.

El polígono deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación.

El polígono contribuirá a la ejecución de los Sistemas Generales y grandes sistemas previstos en las NN.SS. por un total de 900 millones de pesetas.

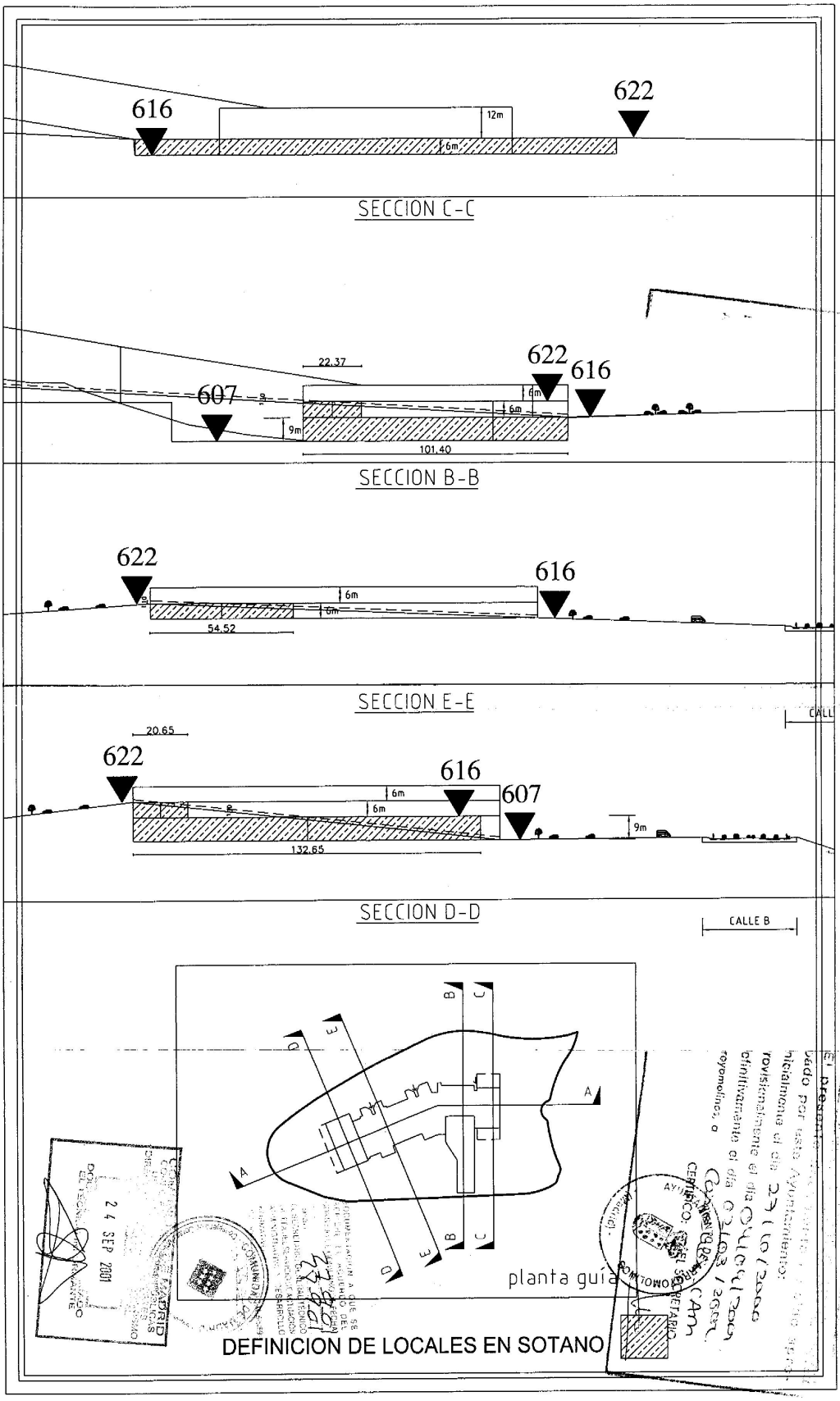
La ordenación deberá prever una reserva de 14 metros de ancho a lo largo del eje de conexión al área residencial de Arroyomolinos destinada a plataforma de transporte publico ligero y enlace con la red metropolitana de Móstoles.

El polígono podrá reordenar su actual ordenación del conjunto de acuerdo a los siguientes criterios:

1. La edificabilidad total del sector no podrá rebasar en ningún caso los 184.500 m²c.
2. El uso comercial (en los grados 1º y 2º) podrá ocupar hasta un máximo de 92.500 m² de superficie de venta.
3. Se destinara un mínimo de 14.500 m² de superficie autorizada a usos comerciales (grado 3º. Hotelero).
4. Dada la dimensión, singularidad de los usos a implantar y características topográficas del área la medición de alturas máximas de la edificación en la manzana central del polígono se realizará con las limitaciones establecidas en el gráfico de la pagina siguiente, pudiéndose modificar las rasantes del terreno señaladas (y la edificación ligada y colindante a cada plataforma) en mas-menos un metro de las cotas consignadas.

Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

24 SEP 2001

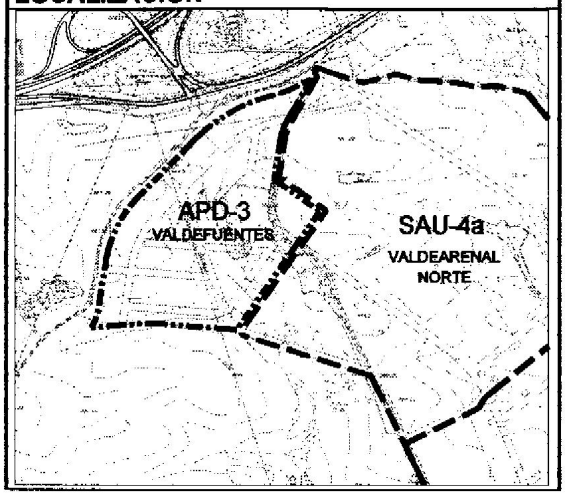

616
622
12m
6m
SECCION C-C
622
616
607
22.37
6m
6m
9m
101.40
SECCION B-B
622
616
6m
6m
54.52
SECCION E-E
CALL
20.65
622
616
607
6m
6m
9m
132.65
SECCION D-D
CALLE B
A
B
C
D
E
planta guía
DEFINICION DE LOCALES EN SOTANO

ÁREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

Hoja	III-3
Cod.	APD-3

ENCLAVE: Valdefuentes

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN Y ÁMBITO

Localizado al Norte del termino municipal, apoyado sobre su limite, en el páramo denominado Valdefuentes.

Linda al Norte y Oeste con el antiguo Cordel de Arroyomolinos, hoy desafectado, al Este y Sureste con el Suelo Urbanizable del Sector Valdearenal, y al Sur con el Parque Natural del Curso Medio del Río Guadarrama.

Clase de Suelo	Suelo Urbano

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad
0,400	0,400	--- viv/Ha.
m² Polígono	**m² S. General**	**m² A. Reparto**
160.000	---	160.000

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
5. Industria y Almacenes	100	---
TOTAL	100	---

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m²	%
Zona Verde Publica	16.830	10,5
Equipamiento	4.800	3,0
Viario	39.303	24,5
Infraestructuras	2.709	1,6
TOTAL Cesiones	63.644	39,6

CONDICIONES PARTICULARES:

Proviene del desarrollo del Plan Parcial Valdefuentes aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 25/5/99.

Uso Característico: Industrial.

Sistema de Ejecución: Compensación, Iniciativa Privada.

El polígono contribuirá a la ejecución de los Sistemas Generales y grandes sistemas previstos en las NN.SS. por un total de 50,2 millones de pesetas.

EL polígono deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación.

Sobre las parcelas con fachada al bulevar del nuevo acceso rodado al municipio se permitirán los usos dotacionales (públicos y privados) y los usos comerciales.

El acceso al polígono a través del nuevo viario estructurante de acceso al municipio solo será posible tras la aprobación definitiva del expediente de Modificación del Cordel de Arroyomolinos.

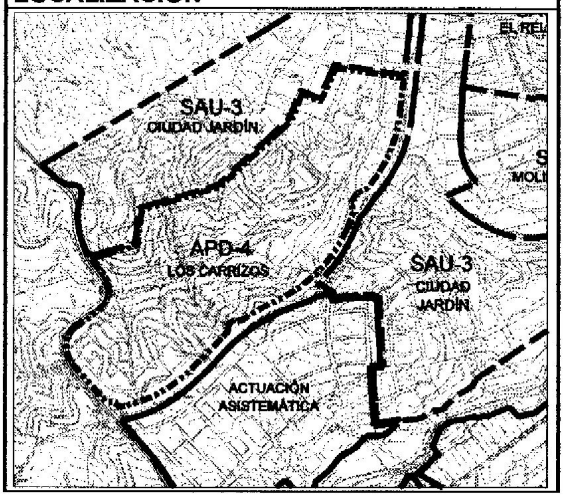
COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001
Provisionalmente el día 02/08/2001
Definitivamente el día
Arroyomolinos, a
CERTIFICO:
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

ÁREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

Hoja	III-4
Cod.	APD-4

ENCLAVE: Los Carrizos

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN Y ÁMBITO

Localizado al Norte del núcleo urbano, linda al Oeste con la carretera M-413 de acceso al núcleo histórico de Arroyomolinos, al Sur y Este con la traza del antiguo Cordel de Arroyomolinos vía pecuaria, hoy desafectado, y al Norte con el Suelo Urbanizable del Sector Jardín de Arroyomolinos.

Clase de Suelo	Suelo Apto p.Urbanizar

APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad
0,3	0,27	25 viv/Ha.
m² Polígono	**m² S. General**	**m² A. Reparto**
573.750	26.250	600.000

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Claves de Ordenanza	%	Nºviv
2.2º Ensanche Genérico	<50%	<750
3. Edif.Unifamiliar	>50%	>750
TOTAL		1.500

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m²	%
Zona Verde Publica	60.000	10
Equipamiento	30.000	5
Viario	138.000	23
TOTAL Cesiones	228.000	38

CONDICIONES PARTICULARES:

Proviene del desarrollo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Arroyomolinos aprobada por la Comunidad de Madrid el

Uso Característico: Residencial.

Sistema de Ejecución: Compensación, Iniciativa Privada.

El 50% de las viviendas del Sector deberán estar sujetas a algún régimen de protección.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deberán ser informados por el Canal de Isabel II.

Las obras de urbanización no podrán iniciarse sin haber avalado o abonado la repercusión de Sistemas Generales y Grandes Sistemas adscritos al Sector (de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, viario, equipamiento, etc.) en proporción al 14,7% de los costes de ejecución previstos en le Estudio de Viabilidad de la presente Revisión de Normas Subsidiarias.

El acceso al polígono a través del nuevo viario estructurante de acceso al municipio solo será posible tras la aprobación definitiva del expediente de Modificación del Cordel de Arroyomolinos

El desarrollo del polígono deberá contemplar una reserva de suelo de:
-Un circulo de 100m. de diámetro para la ejecución de la glorieta del vértice Suroeste del polígono.

Dada la proximidad del Sector con la carretera M-413 y el Bulevar de nuevo acceso rodado al municipio, la edificación se ubicará, respecto de estas vías, a la distancia marcada en el Estudio Acústico a elaborar

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
JUNTA DE SERVICIOS DE ACTUACIÓN EN EL SUELO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA
24 SEP 2001

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Provisionalmente el día 04.04.2002
Definitivamente el día 02.08.2002 Consejo de Gobierno de la CAM
Arroyomolinos, a
CERTIFICO EL SECRETARIO

ANEXO 4. ENTIDADES URBANISTICAS DE CONSERVACION

En el presente anexo se recoge el listado de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación de nueva constitución (obligatoria) establecida por las presentes Normas Subsidiarias, dada su localización respecto al núcleo histórico de Arroyomolinos, a los usos singulares que se desarrollan en estos polígonos y los volúmenes de trafico, y características de estos (pesados), que deben soportar y que exigen una conservación especial.

El ámbito de las Entidades de nueva creación deberá corresponder necesariamente con la delimitación del polígono de ejecución (sector) del planeamiento previsto para cada área por las Normas.

En todos los casos para su disolución se estará a la aplicación de los criterios establecidos para tal fin en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

-APD 3. Polígono Valdefuentes Industrial.
-APD 2. Parque de la Nieve
-SAU 4a. Sector Industrial Valdearenal Norte (SU-4a)
-SAU 4b. Sector Industrial Valdearenal Sur (SU-4b).

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL ... 27-9-01 ... 28-9-01 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a Cosejo Gal. CAM
CERTIFICO: EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001
EL TECNICO INFORMANTE

ANEXO 5. NORMAS DE URBANIZACION

Art.1.- Objeto y Ámbito.

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

Pavimentación de la red viaria y el espacio público.
Red de alcantarillado.
Red pública de riego e hidrantes.
Red de alumbrado público.

Complementariamente la red de abastecimiento de agua deberá cumplir la normativa del Canal de Isabel II en cuanto a dimensionado, diseño y materiales; la red de distribución de energía eléctrica deberá cumplir la normativa de la Cia. Suministradora (IBERDROLA), la red de telefonía las Normas de la Cia. telefónica y la red de gas la normativa de la Cia. Repsol.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. RED VIARIA Y MOBILIARIO URBANO

Epígrafe 2. Condiciones de diseño material.

Art.2.-. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

1) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos 300 centímetros.
2) Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).
3) Los itinearios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) entramos superiores a cinco (5) metros.

COMUNIDAD DE MADRID
24 SEP 2001

4) La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones uy esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores alas señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

5) Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

6) La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de trafico rodado, dicha isleta se recortará y rebajará según se señala en el punto 4 anterior. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

Art.3.-. Dimensiones características del viario.

Las dimensiones de las calzadas se establecen en función ñde las intensidades del tráfico previsible y del entorno por el que transcurre la vía utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes :

	Distancia mínima entre Alineaciones (m.)	Ancho Mínimo de Calzada. (m.)	Radio Mínimo en Intersecciones (m)	Ancho Mínimo en Aceras (m.)	Pendiente Máxima Recomendada (%)	Distancia mínima entre cruces (m.)	Velocidad de diseño (Km./h.)
RED PRINCIPAL							
Distribuidores primarios	24	10 (*)	15	4	7	150	60
Distribuidores de distrito	18	7 (*)	12	3	8	75	50
RED SECUNDARIA							
Distribuidores locales	15	6 (*)	10	2,5	10	50	40
Calles secundarias con separación de tráficos	12	8	8	2	10	30	40
Calles coexistencia	10	3,5	8	—	8	30	30
Vías industriales	15	7	12	2,5	7	30	40
Vías peatonales	5	—	—	—	12	—	—

Todas las vías rodadas se organizarán con un área mínima de circulación rodada de 3,5m de ancho y aparcamiento en línea a ambas márgenes.

(*) Sin incluir aparcamiento.

El presente documento ha sido
Inicialmente el día 25/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/03/2006
CERTIFICO: EL SECRETARIO
Arroyomolinos (Madrid)

Art.4.-. Condiciones de trazado.

1) Curvas horizontales y peraltes : En función de la velocidad de diseño los radios horizontales y peraltes de las vías serán:

VELOCIDAD DE DISEÑO (Km./h.)	RADIO HORIZONTAL	
	NORMAL (Peralte 4%)	MINIMO (Peralte 7%)
60	140	125
50	95	80
40	60	50
30	30	25

2) Curvas de transición: Entre alienaciones rectas y circulares se dispondrán curvas de transición para radios pequeños, menores de ciento cincuenta (150) metros, consistentes en curvas circulares de tres (3) centros con una relación entre radios máximo y mínimo recomendada de dos (2) a tres (3) veces.

3) Pendiente transversal : En alineaciones rectas el bombeo de la calzada variará entre le uno con cinco por ciento (1,5%) y el dos con cinco por ciento (2,5%) ; la inclinación de los arcenes será entre tres (3) y cuatro por ciento (4%).

4) Acuerdos verticales : La longitud mínima de la curva vertical de acuerdo entre alineaciones rectas será la velocidad de diseño de la vía.

5) Distancia de visibilidad y de parada : La distancia de visibilidad igual o superior a la de parada en todo el recorrido, y en lo posible análoga ala distancia de adelantamiento. En función dela velocidad de diseño la distancia de parada resultante es :

VELOCIDAD DE DISEÑO (Km./h.)	DISTANCIA DE PARADA (m.)
30 Km/h.	20 m.
40 Km/h.	32 m.
50 Km/h.	50 m.
60 Km/h.	70 m.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 27-9-01 Y 28-9-06
VISTO EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA AGENCIA DE SERVICIOS DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

6) Carriles circulatorios: En los distribuidores primariosy en las vías industriales la anchura óptima serán los tres con cinco (3,5) metros, teniendo como límite mínimo los tres (3) metros en las vías de tráfico menos intenso. En la red secundaria de doble sentido y en los distribuidores de distrito la anchura del carril estará comprendida entre dos con setenta y cinco (2,75) y tres con veinticinco (3,25) metros.

7) Vías de servicio: Cuando sea necesaria la separación del tráfico de paso y el local para evitar interferencias entre ambos podrán disponerse vías de servicio separadas uno con cinco (1,5) metros como mínimo de la calzada principal ; excepcionalmente dicha separación podrá reducirse siempre que se actúe en suelo consolidado de instalaciones.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 03-05-2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICADO DE ACUERDO
(Madrid)

8) Arcenes: Estarán comprendidos normalmente entre uno (1) y dos (2) metros de anchura. En las vías de mayor intensidad de tráfico se recomiendan los dos con cinco (2,5) metros para que una parada eventual no obstaculice le tráfico d ella calzada principal.

9) Medianas: En los caos de doble calzada con mediana central las anchuras recomendadas son :

- Cuando no hay cruce de peatones ni arcenes centrales, ochenta (80) centímetros.
- Cuando puede servir de refugio de peatones y para disponer la señalización vertical, de ciento ochenta (180) a doscientos (200) centímetros.
- Para permitir plantaciones, tres (3) metros.
- Cuando se prevean ampliaciones de calzada para carril-bus o similar, seis (6) metros.
- Para soportar arbolado, carrriles-bus, giros en"U" en la mediana e isletas de parada, doce (12) metros.

Art.5-. Carril de bicicletas.

En el diseños de los carriles para bicicletas y pistas ciclables en el espacio publico se estará a lo dispuesto en el capitulo siguiente del presente Anexo.

Art.6-. Carril-bus.

Se recomienda su instalación en tramos de calle en que el número de pasajeros transportados supere al número de viajeros por otros medios. Su dimensión será preferentemente de trescientos treinta (330) centímetros, con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Art.7.-.Clasificación de la red viaria urbana.

Para el dimensionamiento de las secciones estructurales de firmes, las vías urbanas se clasifican [1]

1) Distribuidores primarios (V 1): son las vías que garantizan la circulación de la ciudad en su conjunto.
2) Distribuidores de distrito (V 2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes.
3) Distribuidores locales (V 3): Canalizan el tráfico de paso por cada zona.
4) Calles secundarias (V 4): Soportan el tráfico rodado de residentes en coexistencia con el peatonal.
5) Calles peatonales (V 5): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de vehículos de servicio.

[1] Se ha tenido en cuenta el libro "Secciones estructurales de firmes urbanos" de Eduard Alabern y Carles Guilemany, Barcelona, 1990.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/08/2001
Arroyomolinos, a
CERTIFICO:

Epígrafe 2. Condiciones de diseño espacial.

Art.8.-.Firmes.

El dimensionamiento de la sección estructural del firme será función de la categoría de la vía, del período de vida previsto, de los tipos e intensidades de tráfico y de la capacidad portante de la explanada. Con el fin de evitar la colocación de capas de refuerzo posteriores por la dificultad de ejecución, se recomienda en los viales urbanos un período de vida de veinte (20) a treinta (30) años. La incidencia del tráfico estará relacionada con la categoría de la vía y la IMD de vehículos pesados. De las categorías de explanada sólo se consideran las siguientes:

- E2. Suelos adecuados o seleccionados, CBR de 10 a 20.
- E3. Suelos seleccionados, CBR mayor de 20.

Se utilizarán preferentemente los firmes semirrígidos a los flexibles por las ventajas que ofrecen en caso de disposición de servicios bajo la calzada.

Para vías de nueva ejecución, o de renovación total de las existentes, las secciones estructurales serán, excepto que el proyecto de urbanización justifique adecuadamente las razones para la adopción de otra sección y los Servicos Técnicos Municipales lo consideren apta para el tipo de vía y tráficos, las reflejadas en el cuadro siguiente para una explanada E2 (en caso de que fuera mejor -E3- se reconvertirán los espesores.

SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES (Dimensiones en cm).					
Categoria de la via	**Tipo de Explanada**	**Distribuidor Primario (V1)**	**Distribuidor de Distrito (V2)**	**Locales (V3) y calles residentes (V4)**	**Calles peatonales (V5)**
Firmes Semirígidos y Rígidos (calles peatonales y aceras)	**E2**	A 8 A 12 F1 25 GC 20 S 30 SC 20	A 6 A 6 F1 20 GC 18 S 30 SC 15	A 6 A 8 F1 16 SC 22 S 30 —	L 4 F2 16 F1 15 S 15 S 30 —
Firmes Semirrígidos y Flexibles	**E2**	A 15 A 15 B 25 GC 22 S 30 S 20	A 12 A 12 B 20 GC 18 S 30 S 15	A 6 A 8 B 20 GC 18 S 30 S 15	—

A: Aglomerado
F1: Hormigón H-125
GC: Grava cemento
Hormigón magro compactado
S: Sub-base de zahorra natural o suelos seleccionados
B: Base de zahorra artificial
SC: Suelo cemento
F2: Hormigón H-175
L: Baldosa artificial

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución. Las secciones recomendadas en vías de nueva construcción son las que se reflejan en el cuadro de la página siguiente.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la

sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de rio que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos contínuos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

Art.9.- Señales verticales

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si

esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

Art.10.- Mobiliario urbano

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

Art.11.- Ajardinamiento de las vías

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Provisionalmente el día 22/11/2000
Definitivamente el día 02/03/2001
Arroyomolinos a
CERTIFICO

Art.12.- Disposición de los servicios en aceras

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suminstradoras.

a) Red de distribución de energía eléctrica

- Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.b)

b) Red de distribución de gas

- Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

c) Red de distribución de agua

- La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

d) Red de alumbrado público

- La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (M...
El presente documento ha sido ap...
bado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 23 / 10 / 2000
Provisionalmente el día 04/12/2001
Definitivamente el día 23/04/2002
Arroyomolinos, CERTIFICO:

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA CANALIZACION DE SERVIICIOS	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES
	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p< 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

Art.13.- Criterios de diseño de las zonas ajardinadas.

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.
2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:
   - **a)** Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
   - **b)** La iluminación media de los paseos será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
   - **c)** En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

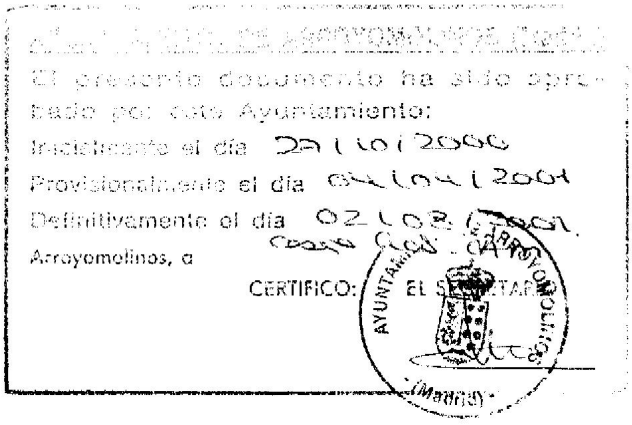
d) En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

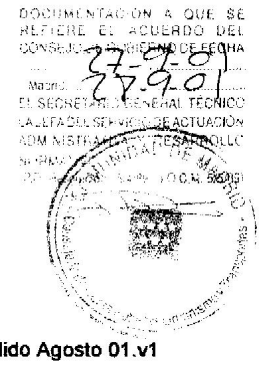
Deberá preverse en su caso dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos y papeleras.

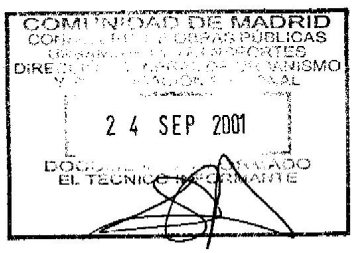
Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.







24 SEP 2001

CAPÍTULO 2. ACONDICIONAMIENTOS DEL ESPACIO PARA CICLISTAS

Art.14.- Elementos y Tipos de Vías.

Los itinerarios ciclistas son las bandas, las intersecciones y los elementos complementarios (estacionamiento, señalización, etc.). Se distinguen los siguientes tipos:

a) Las Plataformas Reservadas de uso exclusivo:

- Carril bici.
- Senda bici
- Acera bici

b) Plataformas No Reservadas:

- Carril señalizado.

c) Las intersecciones de las vías ciclables son:

- Vía ciclista continua a través de la intersección.
- Intersecciones señalizadas o semaforizadas.
- Zonas de espera preferentes.
- Pasos semaforizados especiales para ciclistas.
- Cruces a distinto nivel.
- Acondicionamiento de glorietas.

d) Los elementos complementarios:

- Estacionamientos.
- Señalización y Otros.

Art.15.- Definición y Tipos de las bandas ciclables.

Los espacios viales destinados a bandas ciclabes son:

Carril bici, plataformas reservadas exclusivamente para la circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. El flujo circulatorio podrá ser en el mismo sentido o a contrasentido.

Senda bici, plataformas con trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.

Acera bici, plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.

Carril señalizado, es el carril de circulación especialmente señalizado destinado a acoger el tráfico ciclista, que suele situarse a la derecha de la calzada.

Art.16.- Dimensiones del Espacio Ciclable.

a) Anchura:

En el diseño de las vías ciclables de nueva creación se establecen las siguientes anchuras recomendadas:

ANCHURA DE BANDAS CICLISTAS				CAPACIDAD TEORICA*
Tipo de banda		Recomendada	Mínima	
Senda bici	Unidireccional	>/- 2,0	1,5	1.000 bicis/hora
	Bidireccional	>/- 3,5	2,5	1.500 bicis/hora
Carril bici		>/- 2,0	1,5	1.000 bicis/hora
Acera bici	Unidireccional	>/- 1,5	1,0	1.000 bicis/hora
	Bidireccional	>/- 2,75	2,0	1.500 bicis/hora

*La capacidad teórica de la vía ciclable puede reducirse hasta los 100-150 vehículos/hora en zonas urbanas, en función de la capacidad de las intersecciones.

b) Otros parámetros:

OTROS PARÁMETROS DE BANDAS CICLISTAS				
Parámetros	**Recomendada**	**Mínimo**	**Máximo**	**Observaciones**
Velocidad de diseño		30 Km/h		
Pendiente longitudinal	</- 3%		6%	Con pendiente >/-5% longitud </-100m aumentar anchura
Pendiente transversal		2%		
Radio en curvas	>/-. 20m	15m		
Visibilidad de parada		40m		
Gálibo	>/-3,5	2,5m		

Art.17.- Especificaciones de las Intersecciones.

En función de las características de las intersecciones se establecen las siguientes condiciones de diseño:

Vía ciclista continua a través de la intersección: Se señalizara horizontalmente en trazo discontinuo, señalizándose el "Ceda el Paso" en todas las vías que atraviese. La superficie de la banda ciclable será de un color diferente al resto del pavimento, pudiendo resaltar la prioridad elevando el paso de la vía ciclista mediante un badén de sección trapezoidal en la calzada.

Zona de espera adelantada para ciclistas: Se señalizara, con el símbolo "Bicicleta", diferenciando el adelantamiento del carril ciclista mediante el color del pavimento y señalizando las líneas de detención para los vehículos rodados.

Zona de espera entre carriles: Se señalizará un símbolo "Bicicleta" y se dispondrá un pavimento en color.

Banda intermedia multiusos: Se señalizará un símbolo "Bicicleta" y se dispondrá un pavimento en color, recomendándose un ancho mínimo de 1,5 m.

Paso semaforizado para ciclistas: Se accionarán mediante botón o detectores ubicados bajo el pavimento, dispondrán, en la luz verde de cruce, el símbolo "Bicicleta". En caso de paso conjunto para ciclistas y peatones el semáforo deberá disponer de una tercera pantalla con el símbolo"Bicicleta" en verde además de las habituales para peatones.

Cruces a distinto nivel: En los cruces a distinto nivel se atenderá a:

DIMENSIONES EN PASOS A DISTINTO NIVEL PARA CICLISTAS			
Parámetro		**Máxima**	**Mínima**
Pendiente		5 %	
Anchura	Subterráneo	Libre	2,7 m
	Dos bandas separadas por línea blanca	Libre	3,5 m
Altura vallas en pasarelas			1,4 m

Acondicionamientos en glorietas: Se preverá un carril bici perimetral, en el extremo exterior de la calzada o sobre la acera. Deberá acompañarse de señalización horizontal y vertical en todos los pasos de la calzada.

Art.18.- Estacionamientos para bicicletas.

a) Tipos.

Suelen distinguirse dos tipos:

- Espacios controlados, como locales con acceso controlado, armarios especiales, etc.
- Dispositivos en espacios abiertos, que permiten estacionar y asegurar las bicicletas.

b) Dimensiones recomendadas.

- Anchura pasillo entre dos hileras de bicicletas: 1,50-1,75 m.
- Dimensiones en planta por plaza para bicicletas: 1,9 x 0,6 m.
- Dimensiones interiores armario vertical: 2,0 x 0,65 x 1,3 m.

c) Criterios de implantación.

Se recomienda su implantación en:

Centros comerciales, empresas, escuelas, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques, etc.

Puntos de acceso a transporte público: intercambiadores, estaciones, aparcamientos y paradas de autobús.

Se localizarán en lugares seguros (con vigilancia natural, frecuentación peatonal y sin acceso de vehículos motorizados), accesibles, protegidos de las inclemencias del clima, fáciles de mantener.

La distancia máxima al lugar de destino no debe ser superior a 25-30 m, para estacionamiento de corta duración, y 50-75 m para larga duración.

Deberá preverse una dotación mínima de 1 plaza de bicicletas por cada 10 plazas para automóviles en centros de trabajo, centros oficiales, centros comerciales o de ocio, intercambiadores de transporte, etc.

Art.19.- Señalización.

a) Especificaciones.

Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas previstas en los artículos 145 a 165 del Código de Circulación y en la Norma de Instrucción de Carreteras 8.2-1C denominada "Marcas Viales" (Referencias gráficas en ficha 10.5 de la presente Instrucción). Y, en particular:

- La "Marca de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio.
- Las líneas de "Separación continua para plataformas reservadas" de tipo carril-bici, con un ancho de 10 cm, y de "Separación discontinua para cruces y cambios de dirección de oros vehículos", con el mismo ancho y tramos de 1m de lleno y 1m de vacío, y el símbolo de "Bicicleta".
- Las señales verticales "Camino reservado para ciclos" (R-407), que obliga a los ciclistas a circular por dicha plataforma, la "Entrada prohibida a ciclos" (R-114) y la de "Ciclistas" (P-22) que advierte de su presencia al resto de usuarios de la calzada).
- Las informativas "Ruta ciclista", "Ruta compartida por bicicletas y peatones" y "Vía ciclista bidireccional".

Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando ésta cuente con anchura superior a 2 metros; para anchuras inferiores la señalización vertical deben situarse a un mínimo de 0,5 m de su borde.

b) Criterios de implantación.

La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se

incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color especial al pavimento.

En plataformas compartidas (carriles sobredimensionados y aceras-bici), se dispondrá, en el acceso posterior a cada intersección y en cualquier caso, cada 100 metros la señal informativa "Ruta ciclista", que no implicara prohibición a otros usuarios.

En el caso de carriles bici a contracorriente se dispondrá señalización en ambos sentidos, en el de los ciclistas la informativa "Ruta ciclista" y en el otro la de advertencia "Ciclistas" (R.22). En tal caso se prohibirá el aparcamiento y la carga y descarga en ese lado de la calzada. En el acceso prohibido a automóviles se dispondrá la señal "Camino reservado para ciclos".

En el caso de sendas bici sin iluminación se dispondrá, a efectos de guiado, dos separaciones continuas en ambos lados; en sendas bidireccionales se dispondrá además una marca de separación discontinua en el eje.

Art.20.- Otras Condiciones de las vías ciclables.

En las plataformas ciclables se usaran preferentemente firmes flexibles sino existen redes de servicio subterráneas y base de hormigón en caso contrario. En carriles y aceras bici se unificaras los firmes con las bandas colindantes.

Los pavimentos serán de superficie continua, adherente y sin apenas juntas, tales como mezclas bituminosas, tratamientos superficiales con lechada bituminosa (slurry), asfalto fundido o el cemento continuo; asimismo podrán utilizarse los pavimentos de adoquín prefabricado de hormigón.

El color rojo se utilizará preferentemente, recomendándose especialmente la coloración de las zonas de espera de preferente de las intersecciones.

Se evitarán totalmente los bordillos en los itinerarios ciclistas, sustituyéndolos por rampas con una pendiente inferior al 8% y preferiblemente no superior al 5%.

Cuando sea necesario disponer de rejillas absorbedero estas se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente cortas para evitar que las cubiertas de las bicicletas se enganchen y orientaran sus aberturas perpendiculares a la dirección del viaje.

Los bolardos en las entradas a las sendas-bici deberán ser bien visibles para los ciclistas tanto por el dia como por la noche. Su separación mínima será superior a 1,5 m libres entre ellos.

COMUNIDAD DE MADRID
2 4 SEP 2001

CAPÍTULO 3. RED DE ALCANTARILLADO

Art.21.- Criterios para el estudio de la red

En las zonas en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se recomienda el diseño del sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

En cualquier caso el vertido a los cauces naturales de las aguas pluviales en sistemas separativos deberá realizarse previa decantación y adecuado tratamiento para evitar arrastrar residuos a los cauces (plásticos, grasas, papeles, etc.).

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

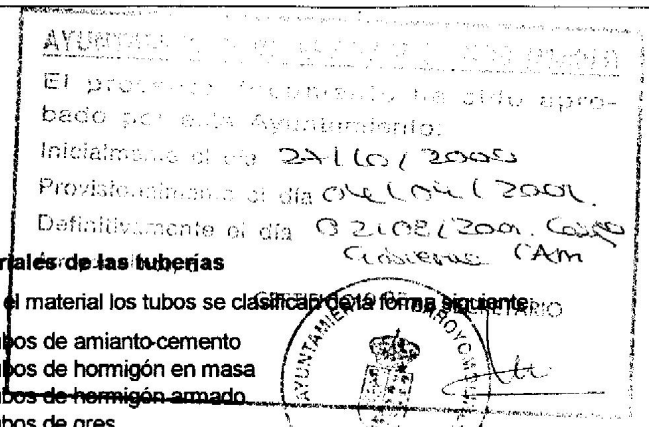
Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN
24 SEP 2001



Art.22.- Materiales de las tuberías

Según el material los tubos se clasificarán de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliester reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

Art.23.- Zanjas

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón tipo H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tipos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

Art.24.- Juntas

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohibe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

Art.25.- Presión interior

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm^2).

Art.26.- Acometidas domiciliarias

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohibe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala ; su diámetro mínimo no podra ser inferior a treinta (30) centímetros.

Art.27.- Condiciones de los vertidos a cauce natural

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo de la Agencia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

DBO_5: 60 grs/hab/día
SS: 90 grs/hab/día

Art.28.- Tratamiento de vertidos

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización inmediata o diferida o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la ley comunitaria 10/93 de 26 de octubre y la ordenanza municipal definida en el presente volumen de Anexos Normativos II. Ordenanzas complementarias.

Art.29.- Criterios de diseño para las galerías de servicio.

Mínima profundidad compatible con la seguridad, para facilitar el acceso de materiales, la conservación y las acometidas.

Imposibilidad de acceso a la galería, tanto para materiales como para personas, más que por determinados puntos, debidamente controlados y asegurados por los servicios municipales.

Vigilancia constante adecuada para que puedan efectuarse las operaciones de reparación, quedando constancia de las mismas a todos los efectos y para evitar actos externos contra las instalaciones de la galería.

Asegurar la accesibilidad, en galería también, entre la galería y las fincas servidas, sin que pueda penetrarse en la galería propiamente dicha desde ninguno de los inmuebles.

Estudio de los puntos de acceso de materiales, de forma que los recorridos dentro de la galería sean mínimos y no se vean obstaculizados por puntos difíciles de paso.

Cuando la galería deba cruzar bajo la cimentación de un edificio o estructura se tomarán todas las precauciones para evitar daños a la misma. En general, la cimentación se recalzará previamente mediante pilotes o pozos que desciendan hasta terreno firme o como mínimo hasta el nivel de solera de la galería.

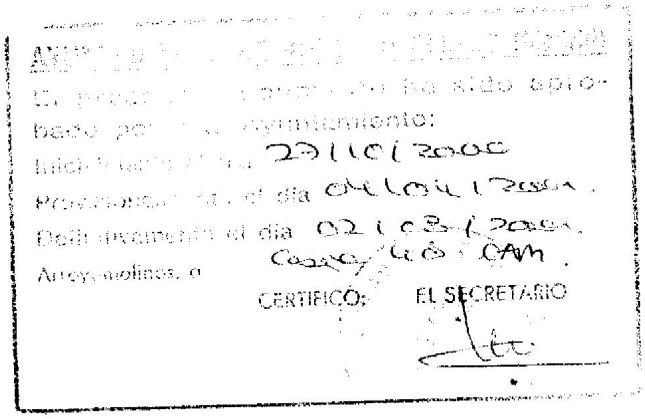
En circunstancias especiales en que estos recalces no sean posibles o se trate de estructuras muy sensibles se estudiará la consolidación previa del terreno o el empleo de métodos especiales de ejecución.

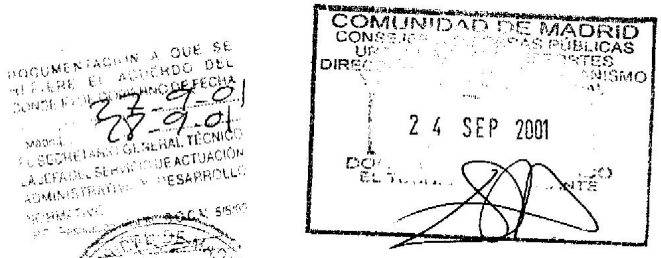
Cuando la galería deba cruzar por encima de otras obras subterráneas existentes deberá comprobarse que las cargas inducidas por la misma pueden ser resistidas por el revestimiento de dichas obras.

Las galerías de gran longitud deberán poseer pozos de acceso y registro en número suficiente para atender el servicio o las incidencias que pueden presentarse en las mismas.

El sistema de impermeabilización debe elegirse en función del tipo de terreno, presión y naturaleza del agua, forma de ejecución de la galería, sección de la misma, eventuales asientos o movimientos, servicio de la galería, entre otros factores.

Debe asegurarse la funcionalidad de la galería con instalaciones de iluminación y ventilación adecuadas a su servicio.





24 SEP 2001

CAPÍTULO 4. RED DE RIEGO E HIDRANTES

Art.30.- Criterio de Diseño.

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada; no se permitirá la ejecución de bocas de riego para el baldeo de calles. Las redes riego de las zonas verdes cuando se conecten a la red general de agua potable del Canal deberán ser independientes de la red de distribución y disponer de acometida única con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de agua potable deberán ser informados por el Canal y cumplir sus normas técnicas; en parques de superficie superior a 3 Ha el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas a la red general de abastecimiento del municipio.

Art.30bis.- Tuberías

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante; irán alojadas en zanja sobre cama de arena de diez (10) centímetros y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura con tierras exentas de áridos mayores de 8 cm.

Art.31.- Bocas de riego

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

Art.32.-Hidrantes

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

CAPÍTULO 5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Art.33.- Recomendaciones generales

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se adecuaran para cada vía urbana según los criterios recomendados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux. según importancia	> 0,3
Restantes vías, inlcuidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux.	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux.	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 23 / 10 / 2000

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Art.34.- Norma Ahorro Energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

Art.35.- Centros de mando

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.

- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

Art.36.- Trazado de la red.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

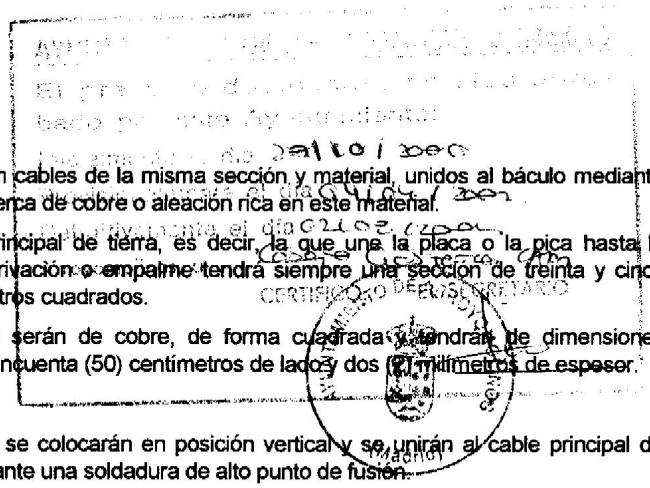
También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir



a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que una la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

Art.37.- Conductores y protección.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

Art.38.- Arquetas.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

-Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
-Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

Art.39.- Cimentación y anclaje de los soportes.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm. según gráfico adjunto.

Art.40.- Soportes.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplirr las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Troncoconice	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Troncoconice	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20	Tipo Villa	Fundición
			4,00	Troncoconice	Chapa
Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Tipo Villa	Fundición
				Troncoconice	Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Troncoconice	Acero galvanizado

(*) Sin inlcuir apacamientos y dimensión mínima de aceras.

Art.41.- Luminarias.

Las luminarias que deben instalarse preferentemente para homogeniezar el mantenimiento posterior de la red, dependiendo del tipo de soporte que corresponda, son las siguientes:

Para los soportes,

-Columna modelo VILLA, fabricada en fundición, de altura hasta H= 3.20 m.

-Columna troncocónica fabricada en chapa de acero con motivos de fundición, de altura hasta H=4 m.

se instalará el FAROL TIPO VILLA REDUCIDO, modelo FVR, de dimensiones 710x390 mm.

Para los BÁCULOS de chapa de acero galvanizado, de hasta 10 metros de altura, se instalará luminaria cerrada para lámpara de descarga, con deflector de vidrio de borosilicato.

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

-Calles tipo V-1 a V-4:Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

- Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

Art.42.- Cajas de Derivación.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

Art.43.- Criterios de diseño generales.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

ANEXO 6. INSTRUCCIONES PARA LA PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

De acuerdo con el Decreto 78/1999, de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, en el presente Anexo se establecen las determinaciones vinculantes a tener en cuenta en los nuevos procesos de urbanización y edificación que han de darse en el municipio como consecuencia de las previsiones de las nuevas Normas Subsidiarias.

Ello se realiza en base al análisis del impacto acústico producido por los nuevos desarrollos.

1. GENERALIDADES.

El estudio y calificación de las áreas de sensibilidad acústica se realiza según el articulo10 del Decreto 78/1999, considerando como ámbito de aplicación la totalidad del territorio del termino municipal de Arroyomolinos, tal como establece el citado Decreto.

Las áreas de sensibilidad acústica, señaladas en el plano CA-1 de este anexo, definen ámbitos espaciales de protección donde queda establecido el nivel máximo de emisión de ruido al ambiente exterior; dichas áreas quedan justificadas por la predominancia en cada ámbito de un uso de suelo mayoritario, que es el que justifica y establece la protección

Las áreas de sensibilidad que caracterizan cada zona territorial no excluyen la presencia de otros usos del suelo distintos de los mayoritarios que dan lugar a esa determinada protección.

Dentro del ámbito territorial ordenado, los usos establecidos quedan claramente definidos geográficamente lo que permite diferenciar grandes áreas de sensibilidad acústica:

Dada la singularidad y extensión del Parque del Guadarrama, sobre el ámbito del Parque delimitado por la Ley 20/99 y en las presentes Normas no se establecen condiciones ni medidas para la protección acústica en el Parque las cuales deberán ser definidas en el Plan de Uso y Gestión y/o en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de dicha parque y que actualmente se encuentran en fase de elaboración.

2. LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.

En función de los criterios anteriores se establece la siguiente caracterización acústica del municipio:

2.1 Area de sensibilidad del Tipo I:

Denominada área de silencio, ampara los usos residenciales, administrativos, sanitarios, docentes y culturales, estableciéndose una limitación de emisión de ruido al ambiente exterior de 50LAeq en periodo diurno y un nivel máximo de 40LAeq en periodo nocturno. Constituye el nivel más restrictivo

Coincide con el ámbito de casco urbano englobando la plaza del Ayuntamiento, el área de centralidad y el Torreón. Su delimitación se justifica por la necesidad de crear un ámbito donde predominen los usos sociales, culturales y administrativos favorecidos por un cuidadoso tratamiento de los distintos tráficos de la zona prevaleciendo el peatonal sobre los demás.

2.2 Area de sensibilidad del Tipo II:

Denominada área levemente ruidosa, ampara los usos residenciales y de zonas verdes con un valor limite de emisión de ruido al ambiente exterior de 55LAeq en periodo diurno y un nivel máximo de 45LAeq en periodo nocturno.

Coincide con los desarrollos residenciales en suelo urbanizable y el núcleo urbano existente. Su delimitación se justifica por la necesidad de crear la máxima calidad de hábitat en las zonas residenciales predominantes en la nueva ciudad.

2.3 Area de sensibilidad del Tipo III:

Denominada área tolerablemente ruidosa, con un nivel máximo de emisión de ruido al ambiente exterior de 65LAeq en periodo diurno y un nivel máximo de 55LAeq en periodo nocturno.

Coincide con la zona de ocio metropolitano del polígono Parque de la Nieve situado al Norte del termino y a lo largo de la margen Sur de la carretera Nacional V. Su delimitación se justifica por la predominancia de los usos comerciales, hosteleros y deportivos exclusivos que tendrán una importante afluencia de publico.

2.4 Area de sensibilidad del Tipo IV:

Denominada área ruidosa, con un nivel máximo de emisión de ruido al ambiente exterior de 70LAeq en periodo diurno y un nivel máximo de 60LAeq en periodo nocturno.

Coincide con los desarrollos industriales, tanto actualmente en desarrollo y como de nueva implantación previstos por las Normas, situados al Norte del termino y articulados por el nudo de la Nacional V. Su delimitación se justifica por la variedad de usos y trafico de vehículos pesados que previsiblemente genera un polígono industrial.

Así mismo dentro de este Área se incluyen los terrenos afectados por infraestructuras o servicios públicos, existentes y/o previstos dentro de los desarrollos del planeamiento, pudiendo generar la necesidad de establecer zonas de transición con otras áreas de diferente sensibilidad acústica.

3. MEDIDAS GENERALES DE PREVENCIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO

3.1 Características del Municipio y del Planeamiento Previsto.

EL municipio de Arroyomolinos por sus condiciones de geografía y morfología, así como por las cualidades de su medioambiente, cuenta con circunstancias muy favorables que de forma natural o artificial favorecen la protección acústica de las diferentes áreas de sensibilidad acústica.

Entre las cualidades que favorecen la protección contra la contaminación acústica podemos señalar las siguientes:

- Las infraestructuras y servicios públicos existentes, que constituyen un emisor importante de ruido, están ubicadas lejos del ámbito de los usos mas protegidos acústicamente y para las que se aproximan las Normas proponen el templado de tráficos interiores y desvío de los tráficos de travesía.

- El municipio cuenta con el ámbito del Parque Regional del Guadarrama que rodea todos los desarrollos residenciales y se configura como barrera acústica en cuanto a la transmisión de ruidos entre áreas de sensibilidad acústica diferente.

- La zonificación de los usos dentro del termino se planifica de modo que las áreas de diferente sensibilidad acústica no son colindantes y por lo tanto las medidas correctoras y de aislamiento de la edificación no suponen un gravamen a los diseños tanto urbanos como edificatorios. De esta forma las zonas de uso industrial y comercial se disponen en ámbitos diferenciados sobre la margen de la Nacional V y los desarrollos residenciales se disponen en torno al núcleo urbano existente en solución de continuidad.

3.2 Medidas de Prevención del Impacto Acústico.

Teniendo en cuenta lo anterior, las Normas proponen como criterios y medidas generales para minimizar el impacto acústico:

a) En relación con los Criterios de Zonificación.

Agrupar usos o actividades semejantes evitando la proximidad de los usos que requieren especial protección a zonas de actividades potencialmente ruidosas.

Los usos alternativos, no coincidentes con los mayoritariamente establecidos en el área de sensibilidad acústica, deberán cumplir la limitación máxima de emisión de ruido establecido en el área de sensibilidad acústica donde se ubican.

b) En relación con la Urbanización.

las Normas proponen la minimización de los ruidos provocados porel trafico rodado estableciendo como medidas correctoras:

- El templado y caracterización de tráficos según las áreas y su uso. En los procesos de urbanización de las áreas de nuevo desarrollo se adoptaran medidas de templado de trafico en el diseño viario restringiendo el uso de semáforos a las situaciones mas justificadas y con una ordenación/jerarquización de tráficos que facilite su distribución equilibrada evitando acumulaciones.
- La restricción de trafico rodado en las zonas del casco delimitadas por el área de centralidad, el Torreón y el entorno de la plaza del Ayuntamiento, con el objetivo de crear un área predominantemente peatonal, caracterizada por usos dotacionales y localizada en el punto de articulación de los sistemas de zonas verdes de mayores dimensiones del municipio y la futura ciudad deportiva situada al oeste del casco.
- Supresión de tráficos de travesia y previsión de rutas alternativas altrafico pesado que eviten su incursión en las zonas de alta sensibilidad acústica.

Para las zonas urbanisticamente consolidadas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

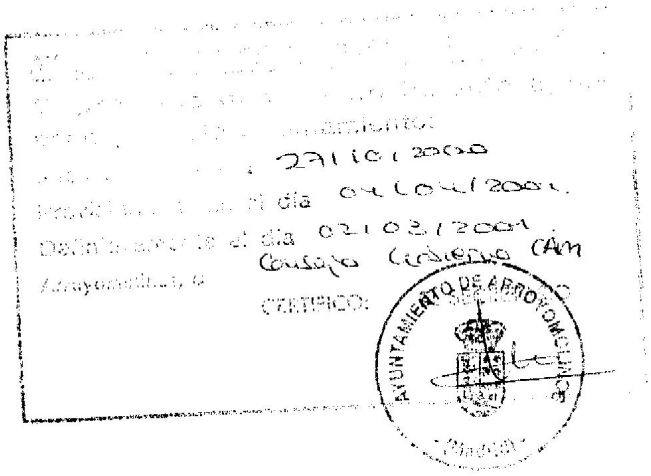
c) En relación con la Edificación.

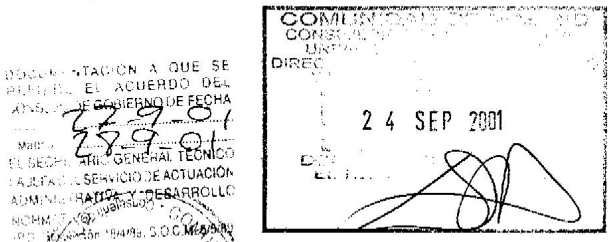
Será necesario contemplar medidas de aislamiento acústico enla edificaciones de nueva planta dirigidas a reducir la emisión sonora de ruidos al ambiente exterior y a la protección contra la incisión de ruidos del exterior dando cumplimiento a los niveles de incisión de ruido establecidos por la ordenanza de aplicación.

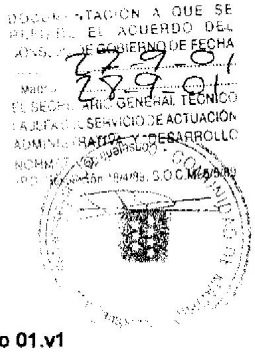
3. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES EN LA EDIFICACIÓN Y LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES

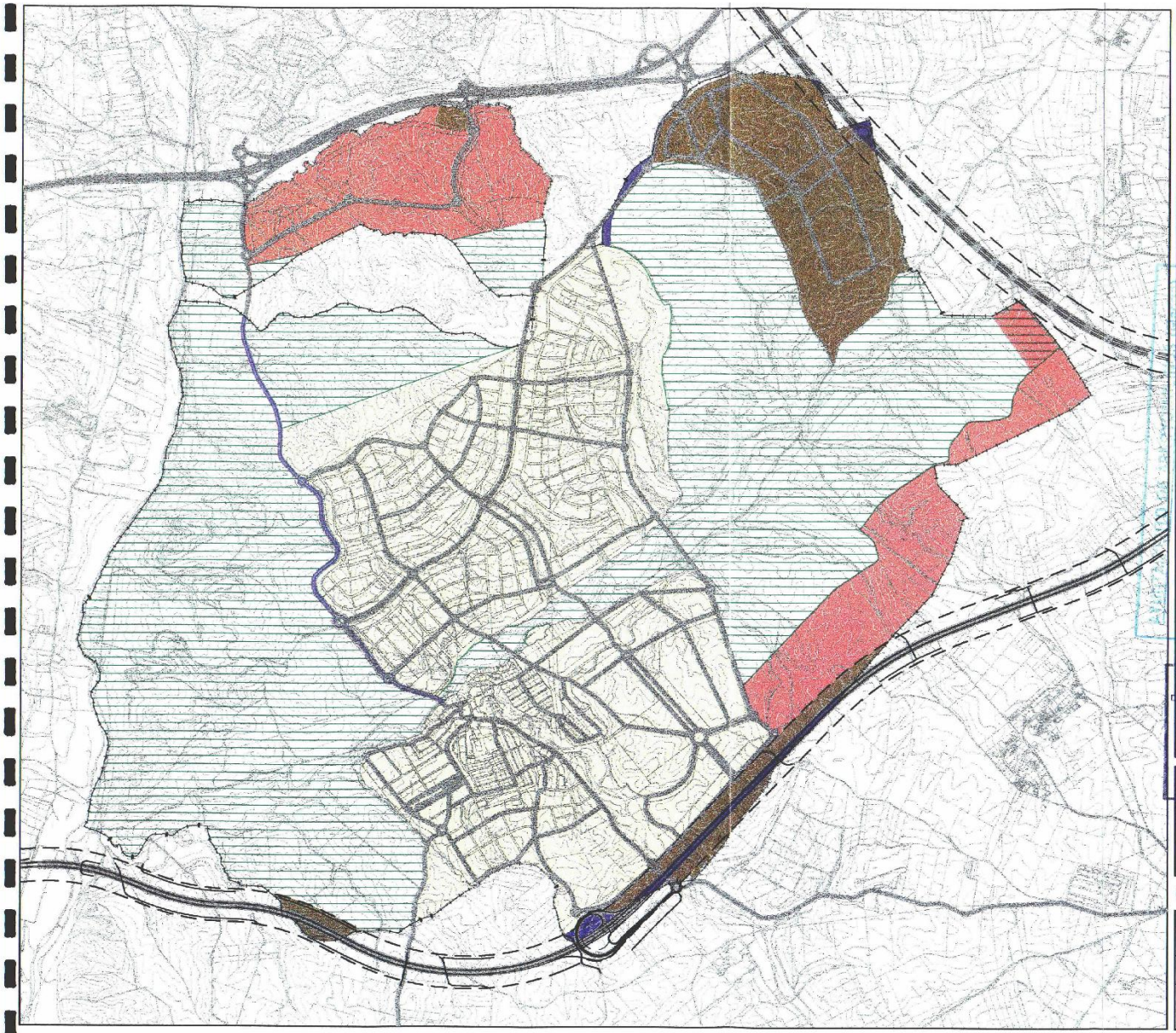
En las áreas consolidadas por la edificación, así como en las edificaciones existentes, será de aplicación la vigente ordenanza municipal de protección contra ruido la cual deberá ser adaptada al Decreto 78/1999, de protección contra la contaminación acústica, en el plazo máximo de un año tal como prevén las Disposiciones Finales y Transitorias de las Normas Urbanísticas de las Normas.

En las áreas y sectores de nuevo desarrollo y en las edificaciones de nueva planta se estará a lo establecido tanto por el Decreto 78/1999 como por las condiciones de protección ambiental acústica establecida particularizadamente en cada Clave de Ordenanza (que determina los niveles máximos de inmisión de ruido en espacios interiores).









AREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

TIPO I

TIPO II

TIPO III

TIPO IV

TIPO V

PARQUE REGIONAL DEL GUADARRAMA

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 24-9-01

SECRETARIO GENERAL TECNICO DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID

24 SEP 2001

N

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Madrid

ORDENACION

PLANO: CALIFICACIÓN DE ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

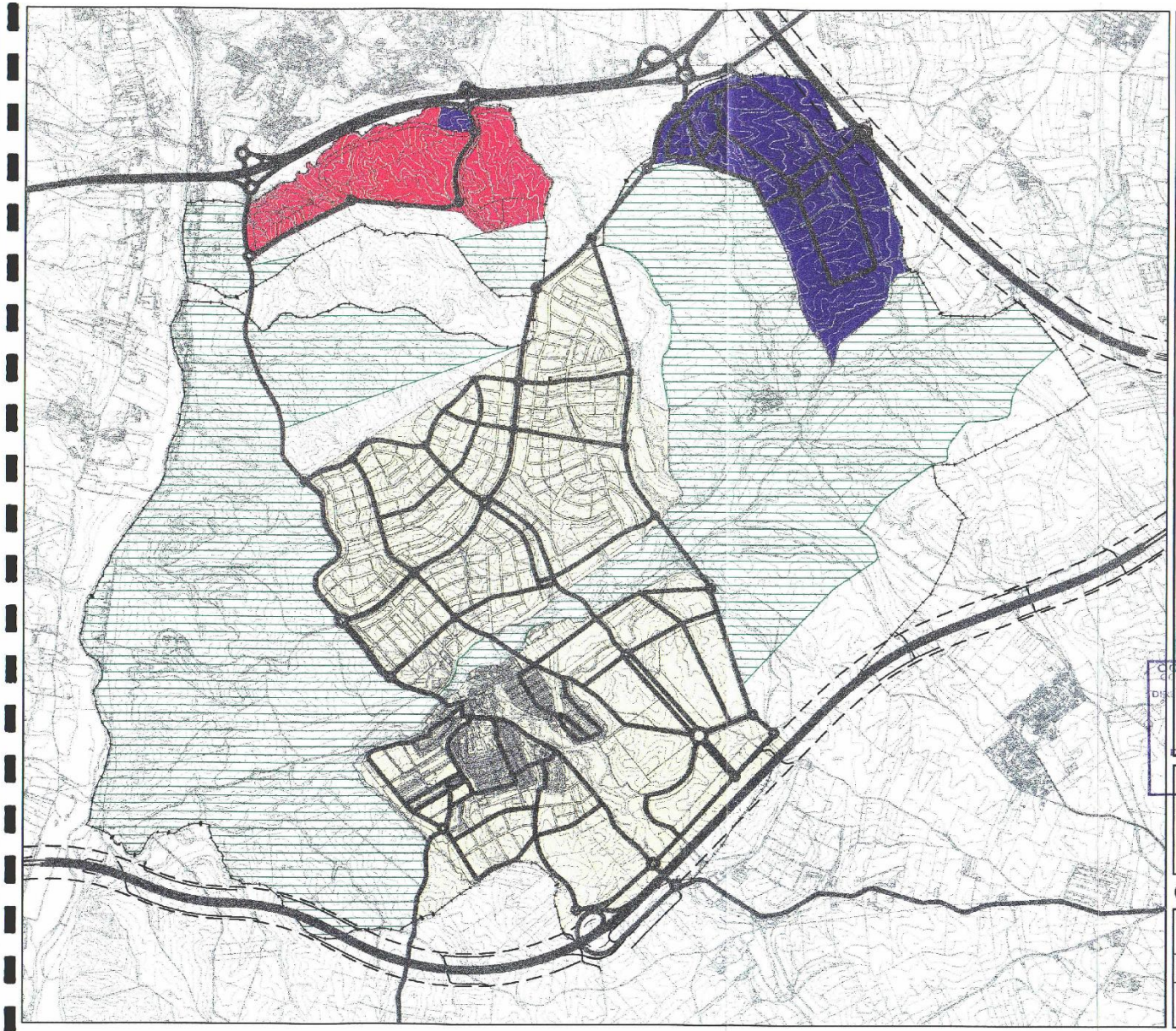
No. CA-1

ESCALA

EQUIPO REDACTOR

AGOSTO 2001.v1

Documento Refundido



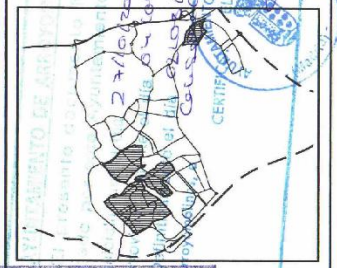
ÁMBITOS DE USOS PREDOMINANTES

USO RESIDENCIAL

USO COMERCIAL

USO INDUSTRIAL

PARQUE REGIONAL DEL GUADARRAMA



N

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Madrid

ORDENACION

PLANO: CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN DE USOS

Nº: CA-2

ESCALA

EQUIPO REDACTOR

AGOSTO 2001.vf
Documento Refundido

ANEXO 7. CONVENIOS URBANISTICOS

En el presente anexo se reproducen la totalidad de los Convenio Urbanísticos y acuerdos suscritos como actos previos al desarrollo de las Normas Subsidiarias, como garantía de la materialización de sus previsiones.

Los acuerdos son los siguientes entre Administraciones:

1-Protocolo Ayuntamiento Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 15 de enero del 98, que establece los criterios para iniciar el desarrollo material de la UDE (Unidad de Desarrollo Equilibrado) de Arroyomolinos prevista en el documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial.

2-Adenda al anterior Protocolo, de 10 de marzo del 98, suscrito por las mismas Administraciones y referente al Sector Parque de la Nieve.

3-Convenio del SAU-3.El Jardín de Arroyomolinos y SAU-5.Molino Perdido, suscrito entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y ARPEGIO SA para el desarrollo de ambos polígonos.

4-Convenio del APD-3.Valdefuentes Industrial, SAU-1.Mosquitos, SAU2.El Rellano, SAU-4 a/b Vadearenal Industrial y SAU-6.Zarzalejo, suscrito entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y Promociones del Sureste SA, para el desarrollo de los seis polígonos.

5-Convenio del SAU-6.Zarzalejo, suscrito entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y PAHONES SL para el desarrollo del polígono.

6-Convenio del APD-2.Parque de la Nieve, suscrito entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y XANADU 2000, para el desarrollo del polígono.

7-Convenio Canal Isabel II, suscrito entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y el Canal de Isabel II para programar la ejecución de las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de la Revisión.

8-Adenda al convenio Canal Isabel II, suscrito entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.

9-Convenio de la nueva autopista de peaje R-5 Madrid-Navalcarnero, suscrito entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y Promociones del Sureste SA, para la obtencion de los terrenos ocupados en la ejecucion de la R-5.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Comunidad de Madrid

PROTOCOLO DEFINITIVO.

(1)

Madrid, a 15 de enero de 1998

REUNIDOS

De una parte, el Excmo. Sr. D. Luis Eduardo Cortés Muñoz, Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, de conformidad con el artículo 41.a de la Ley 1/83 de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Y, de otra el Ilmo. Sr. D. Víctor Gómez Poza, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos, de conformidad con el artículo 21.b de la Ley 7/85 reguladora de Bases de Régimen Local.

EXPONEN

1.- Que, por parte de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, ha sido redactado el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, previsto en el artículo 18.1 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, que fue aprobado en Consejo de Gobierno de 20 de junio de 1996. En él se contempla el esquema global de ordenación del territorio, buscando entre otros aspectos la distribución equilibrada de los asientos de población, así como la red de infraestructuras necesarias para dichos desarrollos.

2.- Que la Consejería desarrolla su Estrategia Territorial sobre la base de Unidades de Desarrollo Equilibrado (UDE's). A tal efecto se ha procedido a un Estudio Preliminar, con el fin de realizar una primera evaluación de su viabilidad en Arroyomolinos.

Que como apoyo a esta política de vivienda (UDE's) que se propone para el municipio, resulta conveniente la coordinación interadministrativa, así como la implantación de servicios de carácter metropolitano que faciliten el acercamiento al objetivo de equilibrio población-empleo.

3.- Que el término municipal de Arroyomolinos se encuentra en una posición estratégica al Sur de la Comunidad de Madrid, entre Navalcarnero, Móstoles y Moraleja de Enmedio, apoyándose en la N-V, la vía Lusitana y los futuros distribuidores D.O.S.-6 y D.O.S.-7, que propician en el mismo la ubicación de

actividades residenciales e industriales a lo largo de dichas vías de comunicación, siendo necesaria y urgente su canalización en un marco de ordenación que contribuya a la mejora urbana y medioambiental de dicho término municipal.

4.- Que el Ayuntamiento de Arroyomolinos tiene actualmente en vigor las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 19 de junio de 1995, sin adaptar a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, ni al Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

5.- Que el Ayuntamiento de Arroyomolinos tiene la totalidad del Suelo Apto para Urbanizar previsto en las vigentes Normas Subsidiarias de 1995, en proceso de desarrollo y en varios casos, en proceso de urbanización, lo que supone que para posibilitar el desarrollo del municipio de Arroyomolinos y adecuarlo al Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial se hace necesaria la Revisión de su planeamiento vigente.

6.- Que, previo a abordar la citada Revisión del planeamiento municipal de Arroyomolinos, interesa, antes de la elaboración del documento definitivo, establecer conjuntamente los criterios básicos de actuación para el desarrollo de las áreas del municipio que, por su situación y características, pudieran cumplir una especial función dentro del marco metropolitano.

7.- Que, a fin de no impedir la gestión de los suelos sobre los que ya existía alguna iniciativa para su desarrollo, se hace aconsejable, en el proceso de revisión del planeamiento municipal, la adopción de medidas urgentes que eviten la paralización del proceso urbanístico del municipio.

En virtud de todo ello, las partes, conforme al artículo 15.c de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, consideran preciso establecer las directrices para la armonización y compatibilización del futuro planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales con incidencia territorial. A tal efecto

ACUERDAN

PRIMERO.- Los principios generales que deben regir la revisión del Plan General de Ordenación Urbana serán:

a) Adecuar y adaptar el planeamiento municipal al modelo territorial regional y a sus infraestructuras.

b) La protección del Medio Ambiente, tanto en actuaciones a nivel local como metropolitano, mejorando la calidad medioambiental del municipio en el suelo no urbanizable, mediante programas de prevención, reforestación y mejora del medio rural, así como de la obtención pública de suelos para estos fines.

c) La consecución de una ciudad que, a su carácter residencial añada el de centro de actividad económica, propiciando de una parte, un parque de viviendas suficiente, equilibrado y diversificado en sus características y precios y, por otra, impulsando la creación de suelo receptor de actividad económica, favoreciendo la implantación industrial, terciaria y comercial.

d) El logro de un equilibrio entre población y empleo generado por actividades económicas propias.

e) El equilibrio entre los desarrollos de iniciativa pública y de iniciativa privada.

f) La mejora de los servicios públicos.

g) La mejora del transporte metropolitano, en particular el ferroviario, con reducción de efecto barrera e impacto ambiental.

h) La obtención de viviendas bajo régimen de protección pública.

i) La participación social en las plusvalías generadas por el planeamiento y la ejecución de infraestructuras, equipamiento y servicios públicos.

j) La obtención de suelo para la ubicación de nuevos equipamientos e infraestructuras que garanticen unos niveles de calidad adecuados al modelo y a la función territorial del municipio, favoreciendo la obtención de suelos públicos no dispersos que permitan la integración entre las diversas áreas de desarrollo.

SEGUNDO.- De acuerdo con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyomolinos prestará atención prioritaria a los siguientes puntos:

1.- La incorporación a los trabajos de redacción del Plan General, desde su fase

de Avance, del desarrollo considerado en el Estudio Preliminar elaborado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, orientando la producción de suelo residencial hacia la creación de una Unidad de Desarrollo Equilibrado (UDE), exterior al Parque del curso Medio del Guadarrama y localizada al Norte del actual núcleo urbano, entre éste y la carretera N-V, en una programación a largo plazo (año 2017) con un techo de viviendas que no podrá superar las 8.000 viviendas para suelo urbanizable, de las cuales un 50% estarán sujetas a algún régimen de protección pública.

2.- La revisión del planeamiento incorporará los ámbitos de actuación que se desarrollen mediante las Modificaciones Puntuales que alude el punto cuarto de este Protocolo.

A los efectos de este desarrollo se conviene en constituir una Comisión de Seguimiento entre el Ayuntamiento de Arroyomolinos y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con objeto de fijar los programas de ejecución de la urbanización, infraestructuras y equipamientos que se imputen a cada actuación, y para apoyar la gestión urbanística con las entidades competentes en lo referente a carreteras, agua y saneamiento, transportes, ferrocarril, medio ambiente, vías pecuarias, etc.

3.- La previsión de reservas de suelo para el desarrollo y ejecución de las infraestructuras de transporte, se hará de acuerdo con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, así como con los Planes de Carreteras elaborados y aprobados por la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Fomento, y se incorporan en este Protocolo mediante el esquema gráfico de ordenación que se adjunta.

4.- Igualmente, se tendrán en cuenta las previsiones de reservas de suelo para el desarrollo y ejecución de las infraestructuras urbanas básicas del Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, así como los Planes sectoriales elaborados y aprobados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y por el Canal de Isabel II.

TERCERO.- Los criterios urbanísticos por los que se regirá la revisión-adaptación del planeamiento municipal de Arroyomolinos serán los siguientes:

a) Con respecto de la figura de planeamiento:

Elegir la figura de Plan General Municipal de Ordenación como la mas adecuada para definir la Unidad de Desarrollo Equilibrado.

b) Con respecto de la compatibilidad territorial.

La ubicación de las conexiones a las infraestructuras de carácter regional y su definición, es una labor esencialmente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes o, en su caso, del Ministerio de Fomento, de forma que los requerimientos del modelo regional se compatibilicen con la actual ciudad y los ensanches en proceso de urbanización.

c) Con respecto del suelo residencial:

Para dicha zona el aprovechamiento máximo será el deducido de aplicar una edificabilidad bruta de 0,33 m^2/m^2 con un máximo de 0,39 m^2/m^2 y una densidad bruta menor o igual a 30 viviendas por hectárea.

d) Con respecto del suelo industrial:

Modificación del actual uso de "Polígono de Reserva Municipal" a Suelo No Urbanizable.

e) Con respecto del suelo terciario:

Se define una zona para el desarrollo de suelo terciario con un aprovechamiento máximo deducido de aplicar una edificabilidad bruta de 0,15 m^2/m^2 para un uso característico de Ocio-Recreativo con un desarrollo proporcional de los siguientes porcentajes de usos compatibles; comercial 35% y hotelero 10%, sobre una superficie máxima de 95 ha.

f) Con respecto de las reservas de suelo de las infraestructuras:

La previsión de las infraestructuras territoriales que se recogen en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial para la Comunidad de Madrid y las afecciones establecidas en la normativa sectorial, concretadas en los siguientes aspectos:

- Reservas de suelo, en una banda de 200 m de ancho, para las previsiones viarias de líneas regionales, correspondientes a la N-V, la Vía Lusitana y los futuros distribuidores.

- Reserva de suelo en una banda de 100 m., con 50 m. en las áreas urbanas y urbanizables, para el desarrollo de la futura línea ferroviaria, prolongación de la línea cercanías de Móstoles.

g) Con respecto de los suelos no urbanizables:

Se desarrollarán según los siguientes criterios:

- Adecuación al Decreto 44/1992, sobre el Régimen de Protección Preventiva para el curso medio del río Guadarrama y su entorno, tanto en lo que respecta a su delimitación como a la división en zonas y subzonas, y al régimen de usos autorizados.

- Adecuación del planeamiento a la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, con delimitación de las áreas esbozadas en dicha Ley, estableciendo una especial protección en las masas arbóreas.

- Adecuación del planeamiento a la Ley 9/1995, especificando los epígrafes contemplados en la misma, calificando el Suelo No Urbanizable y excluyendo los usos que no sean adecuados al modelo de planeamiento propuesto.

- Análisis y adecuación al planeamiento de los ámbitos sujetos a las afecciones establecidas por normativas sectoriales, tales como Carreteras, Cuencas Fluviales, Aeronáuticas, Ferrocarril, Z.E.P.A. y Vías Pecuarias, compatibilizando dichas áreas con la futura red de carreteras y restringiendo los usos autorizados en las distintas zonas.

- Protección del Medio Ambiente ampliando el parque de Guadarrama, desde el río hasta la carretera M-413 salvo el suelo de reserva para el Corredor D.O.S. 7 entre la carretera Nacional IV y la Vía Lusitana, así como el corredor de reserva para el ferrocarril Móstoles-Arroyomolinos-El Álamo.

CUARTO.- La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Ayuntamiento de Arroyomolinos acuerdan la tramitación individualizada, previa a la Revisión del planeamiento municipal, de los temas que a continuación se señalan, como modificación puntual de las Normas Subsidiarias vigentes, una vez concretada mediante convenio, la recuperación de las plusvalías generadas:

1. Ajuste del límite de la Urbanización La Dehesa

   Modificación del límite del Suelo Urbano para uso residencial de viviendas con algún régimen de protección, en un área localizada al Este del núcleo

urbano, entre éste y el trazado de la nueva vía-puente de Comunicación que une los barrios de Villamolinos y las Castañeras, con aplicación de la Ordenanza Clave 2: Ensanche.

El objeto de esta modificación es completar el desarrollo del núcleo urbano incorporando pequeños espacios actualmente rústicos, existentes entre el suelo consolidado de edificación y las vías de ronda previstas.

2. Creación de un Área de Centralidad del Casco Antiguo

Actuación singular, localizada sobre la zona deportiva municipal colindante con la Iglesia, para la creación de un área de centralidad de uso residencial y de dotación municipal, con una superficie de 13.300 m^2, con ordenanza de residencial colectiva con bajos comerciales.

El objeto de esta modificación es la reutilización y puesta en valor del área central, creando un foco local de atracción comercial y de servicios municipales, sobre suelos actualmente ocupados por el campo de fútbol y otras instalaciones deportivas municipales extensivas que se trasladan a áreas más periféricas.

3. Sector Los Mosquitos

Modificación del actual uso industrial, sustituyéndolo por el uso residencial, en el Plan Parcial de Los Mosquitos, con una superficie de 17 Ha, tipología de viviendas unifamiliares con parcela mínima de 250 m2 de suelo, una edificabilidad bruta de 0,33 m^2/m^2 y una densidad máxima de 25 viviendas por hectárea.

Localizado al Norte del término, colindante con la carretera de nuevo trazado que discurre paralela a la cañada y que está prevista en las Normas vigentes.

El objeto de esta modificación es agilizar y viabilizar la ejecución completa de la nueva carretera de acceso a Arroyomolinos toda vez que, pese al tiempo transcurrido desde la adjudicación del concurso para la ejecución de la misma y la urbanización de los polígonos industriales, no se han iniciado las obras de dicha carretera.

4. Ampliación sector Los Mosquitos

Ampliación del sector en una superficie de 39 Ha., en el suelo sobre el que se

proyectará el futuro desarrollo.

Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

Clasificación:	suelo apto para urbanizar
Edificabilidad máxima	0,39 m^2/m^2
Densidad bruta máxima	30 Viv/Ha

Los objetivos que se pretenden alcanzar con la captura de este suelo, por parte del Ayuntamiento de Arroyomolinos, se detallan a continuación:

- Compensación a pequeños propietarios de suelo.
- Facilitar el desarrollo del suelo industrial calificado con todas sus infraestructuras.
- Traslado de línea de A.T. que cruza el municipio.
- Financiación de las obras de construcción de un instituto de Enseñanza Secundaria.

5. Ampliación sector "Las Castañeras"

Modificación Puntual para la ampliación de dicho sector por el Norte, con una superficie de 60 ha y con los siguientes parámetros urbanisticos:

Clasificación:	Suelo apto para urbanizar
Coef. de edificabilidad máxima	0,33 m^2/m^2
Densidad bruta máxima	25 Viv/ha
Numero máximo de viviendas	1.500 (el 50% sujetas a de algún régimen de protección)
Tipologías edificatorias:	multifamiliar y unifamiliar
Sistemas generales:	
Superficie mínima de Espacios Libres por incremento de densidad de población	26.250 m^2 de suelo

6.- Nuevo sector SAU Nº 5

Modificación Puntual para la creación de un sector residencial, con una superficie de 120 Ha, situado al Nordeste del núcleo, y colindante con el sector "Las Castañera", con los siguientes parámetros urbanísticos:

Clasificación:	suelo apto para urbanizar

Edificabilidad máxima	0,39 m^2/m^2
Densidad bruta máxima	30 Viv/Ha
Número máximo de viviendas	3.258 (el 50% sujetos a algún régimen de protección)
Tipologías edificatorias:	multifamiliar y unifamiliar
Superficie mínima de Espacios Libres por incremento de densidad de población	57.015 m^2 de suelo

QUINTO.- El documento del Plan General de Ordenación Urbana revisado, adaptado a la legislación urbanística vigente y recogiendo los acuerdos anteriores, será presentado a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para su aprobación definitiva, en el plazo más breve posible.

SEXTO.- Las partes firmantes de este Protocolo, establecen expresamente las reservas que procedan, en función de las competencias de los órganos colegiados y de decisión que habrán de intervenir en la formalización del planeamiento urbano, según las determinaciones del marco legal vigente, así como del resultado del proceso de información pública de los instrumentos de planeamiento precisos.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman la presente Declaración de Intenciones por duplicado, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

D. Luis Eduardo Cortés Muñoz

Por el Ayuntamiento de Arroyomolinos

D. Víctor Gómez Poza

(2)

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Comunidad de Madrid

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (MADRID)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Definitivamente el día 10/01/2001
Arroyomolinos
CERTIFICO: EL SECRETARIO

PROPUESTA DE ADDENDA AL PROTOCOLO SUSCRITO EL DÍA 15 DE ENERO DE 1998 ENTRE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS EN ORDEN A LA COMPATIBILIZACIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARROYOMOLINOS.

Madrid, 10 de marzo de 1998

REUNIDOS

De una parte, el Excmo. Sr. D. Luis Eduardo Cortés Muñoz, Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Y de otra, el Ilmo. Sr. D. Victor Gómez Pozas, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos

EXPONEN

Primero.- Que con fecha 15 de enero de 1998 la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Arroyomolinos suscribieron el Protocolo de acuerdo en orden a fijar los criterios para la formulación del Plan General de Ordenación Urbana al objeto, entre otros, de posibilitar el desarrollo del municipio adecuado a las Directrices del Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial.

Segundo.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos en desarrollo del mismo ha iniciado los trabajos de formulación y redacción del documento de Plan General de Ordenación Urbana.

Tercero.- Que la Estipulación Segunda del referido Protocolo establecía, entre otros, que la redacción del Plan General prestaría atención prioritaria a la creación de Unidades de Desarrollo Equilibrado (UDE's) con los criterios urbanísticos de su estipulación Tercera.

Cuarto.- Que su Estipulación Cuarta establecía que dicho Avance, como consecuencia de la fuerte afección infraestructural y condicionantes específicos de las áreas de desarrollo, garantizaría la inminente puesta en desarrollo de los suelos afectados.

Quinto.- Que habiendo alcanzado los trabajos de ordenación del ámbito denominado SAU 6 en el modelo de desarrollo propuesto en el

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Comunidad de Madrid

protocolo del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyomolinos, las partes estiman oportuno y conveniente para el interés general desarrollar y concretar los ámbitos y contenidos derivados de los trabajos referidos mediante la presente addenda al Protocolo de 15 de enero de 1998.

A tal efecto

ACUERDAN

Incorporar el ámbito SAU 6 como uno más de los objetivos que se señalan en la estipulación CUARTO.- del citado protocolo a los efectos de su tramitación individualizada, previa a la revisión del planeamiento municipal, como Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes, una vez concretada mediante convenio la recuperación de las plusvalías generadas, con las siguientes características para su desarrollo:

SAU 6: Se define una zona para el desarrollo de suelo terciario con un aprovechamiento máximo deducido de aplicar una edificabilidad bruta de 0,15 m^2c/m^2s para un uso característico de Ocio-Recreativo con un desarrollo proporcional de los aprovechamientos lucrativos con los siguientes porcentajes de usos compatibles; comercial 35 % y hotelero 10 %, sobre una superficie máxima de 95 Ha, clasificándose como suelo apto para urbanizar.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman la presente Declaración de Intenciones como addenda al Protocolo suscrito, por duplicado en el lugar y fecha del encabezamiento.

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

D. Luis Eduardo Cortés Muñoz

El Alcalde de Arroyomolinos.

D. Victor Gómez Pozas

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)
El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento:
Inicialmente el día 27/10/2000
Provisionalmente el día 04/04/2001
Definitivamente el día 02/03/2001
Arroyomolinos, a Consejo Urbano CAM
CERTIFICO: EL SECRETARIO

En Arroyomolinos a 26 de julio de 2000.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. FRANCISCO LABAYEN LATORRE, con D.N.I. 139.727-W, con domicilio a efectos de este contrato en Madrid, c/ María de Molina, 4-2ª-P.

DE OTRA PARTE.- D. JUAN VELARDE BLANCO, Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos, asistido por **D. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ HOYOS y Dª INMACULADA AZORÍN JUAN,** Concejal de Urbanismo y Secretaria de la citada corporación municipal respectivamente, cuyas demás circunstancias personales no se reseñan por comparecer en razón de sus cargos.

INTERVIENEN

DE UNA PARTE: D. FRANCISCO LABAYEN LATORRE, en nombre y representación de ARPEGIO, AREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A., en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada con fecha 23 de noviembre de 1995, por el Notario de Madrid D. Juan Carlos Caballería Gómez, con el nº 2.999 de su protocolo, y especialmente facultado para este acto por Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad adoptado el día 25 de Noviembre de 1996.

DE OTRA PARTE: D. JUAN VELARDE BLANCO, D. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ HOYOS Y Dª INMACULADA AZORIN JUAN, en su condición de Alcalde, Concejal de Urbanismo y Secretaria del Ayuntamiento de Arroyomolinos, respectivamente.

Ambas partes se reconocen capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este documento, si bien sujeto a calificación por el Pleno del Ayuntamiento en orden a su validez y eficacia, y, a tal efecto,

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

EXPONEN

1.- Que en 21 de diciembre de 1998 ambas partes suscribieron un Convenio Urbanístico en relación con la finca propiedad de ARPEGIO denominada "LAS ISABELAS", descrita en el Expositivo I de mencionado Convenio.

2.- Que en el citado Convenio ya se tuvo en cuenta que en 15 de enero de 1998 el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid habían formalizado un Protocolo en orden a la compatibilidad de criterios para la formulación del PGOU, a fin de desarrollar de forma global e integral el término municipal de Arroyomolinos. Así como también la adenda al citado Protocolo suscrita en 10 de marzo de 1998.

3.- Que en el momento actual y teniendo en cuenta la revisión de las Normas Subsidiarias-PGOU, acordadas entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Arroyomolinos, se hace pertinente que se modifique el convenio suscrito, con fecha 21 de diciembre de 1998.

Por todo lo anterior las partes suscriben el presente documento, que se regirá por las siguientes:

EXTIPULACIONES

PRIMERA.- Siempre que en el convenio suscrito se hace una referencia o mención a "modificación puntual" o "modificaciones puntuales" debe entenderse que tal referencia o mención se efectúa también en relación con la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento o el de formulación, tramitación y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arroyomolinos.

SEGUNDA.- Los parámetros urbanísticos del nuevo Sector SAU-5 a que se refiere el Expositivo IV del Convenio celebrado quedan modificados en el sentido de que la densidad bruta máxima será de 25 viviendas/Ha (en lugar de 30 viv./Ha) y el número máximo de viviendas de 3.000 (en lugar de 3.600).

Esta reducción se acepta expresamente por ARPEGIO, y no afecta en absoluto a los demás pactos existentes entre las partes, establecidos en el Convenio celebrado, que se mantienen en su integridad en cuanto no sean modificados en el presente Convenio.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

2216/2000,
04/04/2001
02/08/2001.
Casa Gil CAP

TERCERA.- Siempre que en el Convenio celebrado se cuantifica la actuación urbanística total de los nuevos desarrollos en 8.000 viviendas hay que entender sustituida esta cifra por la que en definitiva resulte de la Revisión de las Normas Subsidiarias del PGOU de Arroyomolinos o, en su caso, del conjunto de suelos clasificados como no urbanizables en la actualidad y que en el futuro resulten clasificados de urbanizables como consecuencia de las diversas modificaciones que se produzcan en el planeamiento vigente en el municipio.

CUARTA.- Las características de las 39 Has. que han de ser objeto de cesión al Ayuntamiento, de conformidad con la Estipulación sexta del Convenio celebrado quedan modificadas en el sentido de que la densidad bruta máxima será de 25 viviendas/Ha, y el número máximo de vivienda de 975.

Esta reducción se acepta expresamente por el Ayuntamiento y no afecta en absoluto a los demás pactos existentes entre las partes, establecidos en el Convenio celebrado, que se mantienen en su integridad en cuanto no sean modificados en el presente Convenio.

ARPEGIO se obliga y compromete a iniciar la segregación de las 39 Ha. de cesión a favor del Ayuntamiento, en el plazo máximo de 15 días a contar desde la aprobación del Avance, por el pleno del Ayuntamiento, de la Revisión de las Normas Subsidiarias o P.G.O.U., con el fin de que dicha cesión esté registrada a favor del Ayuntamiento anteriormente a la aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias o PGOU.

QUINTA: El contenido de las Estipulaciones Séptima y Octava del Convenio, de fecha 21 de diciembre de 1998, queda sin efecto y se sustituye por la presente Estipulación:

ARPEGIO se obliga y comprometen a desembolsar, en los plazaos que seguidamente se indican, una cantidad equivalente al total de gastos que le correspondan de los Grandes Sistemas y Sistemas Generales.

Las Obras correspondientes a los Grandes Sistemas y Sistemas Generales, serán las que establezca el Ayuntamiento de Arroyomolinos en la Revisión de las Normas Subsidiarias o P.G.O.U., por ser precisas para el modelo urbano final que se propone y que permitirá la funcionalidad adecuada del mismo y que serán sancionadas por la Comunidad de Madrid en el momento de su aprobación definitiva (revisión de las NNSS o P.G.O.U.).

a) El 10 % en el plazo de 30 días después de su aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias/P.G.O.U.

b) El 90 % en los plazos que fije la Comisión Técnica de seguimiento.

El Ayuntamiento de Arroyomolinos gestionará dichos fondos constituyéndose a tal efecto una Comisión Técnica de Seguimiento que será elegida conjuntamente con la Comunidad de Madrid y en la que esté un representante de los distintos sectores. Dicha

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

Comisión será presidida por el Ayuntamiento y será la responsable de fijar el calendario de los pagos a efectuar.

SEXTA.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos, incluirá en la Revisión de sus Normas Subsidiarias o PGOU, 47 Has. del sector denominado Molinopedido, propiedad de ARPEGIO, situado al Nordeste del núcleo y colindante con el sector denominado Jardín de Arroyomolinos SAU-5, también propiedad de ARPEGIO, con los siguientes parámetros urbanísticos:

Clasificación del suelo:	Suelo apto para urbanizar.
Edificabilidad máxima:	0,33 m²/m².
Densidad máxima:	20 viviendas/Ha.
Nº máximo de viviendas:	950 (50 % sujetas a algún Régimen de Protección).
Tipología edificatoria:	Residencial unifamiliar y multifamiliar.

SÉPTIMA.- La ESTIPULACIÓN DECIMOCUARTA del Convenio celebrado queda modificada y redactada en los siguientes términos:

> DICIMOCUARTA.- El presente Convenio podrá ser resuelto por las partes en caso de que se produjera, la alteración del planeamiento urbanístico del municipio de Arroyomolinos en un sentido que impida llevar a cabo cualquiera de los acuerdos contenidos en este documento, salvo que no sea por causas imputables al Ayuntamiento.
>
> En el supuesto de que aconteciese la causa antes descrita, las partes podrán solicitar la resolución del Convenio con retroacción de las cesiones que hubiese efectuado la propiedad.

Las partes con renuncia expresa a fuero que les pudiera corresponder para la aplicación e interpretación del presente documento, se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

ARPEGIO. S.A.

D. Francisco Labayen Latorre

EL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

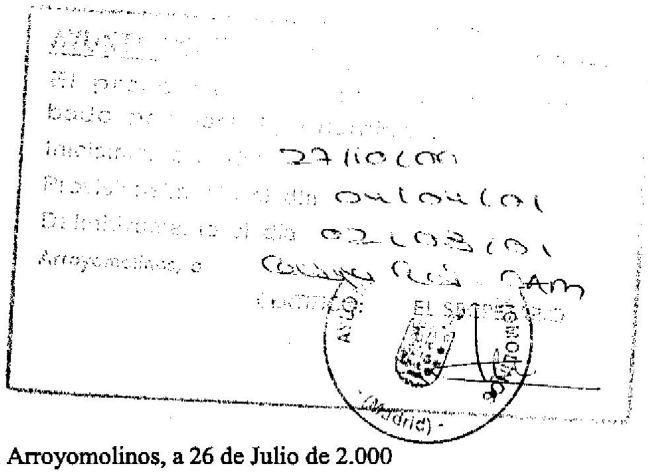
D. Juan Ayala Blanco

D. Francisco Javier Fernández Hoyos

Dª. Inmaculada Azorín Juan

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

(4)



En Arroyomolinos, a 26 de Julio de 2.000

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Pablo Antón Utrilla, mayor de edad, casado, Abogado, vecino de Las Rozas de Madrid, Avda. de La Coruña, 68, Bajo Izda, con D.N.I.: nº 3.048.290.

Y DE OTRA PARTE. D. Juan Velarde Blanco, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos, asistido por D. Francisco Javier Fernández Hoyos y Dña. Inmaculada Azorín Juan, Concejal de Urbanismo y Secretaria de la Citada Corporación Municipal, respectivamente, cuyas circunstancias personales no se reseñan por comparecer en razón de sus cargos.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación de la Cía. Mercantil "F.R. PROMOCIONES DEL NOROESTE S.A." antes "Valdefuentes S.A.", con domicilio social en Las Rozas de Madrid, Avda. La Coruña 68, bajo izda., constituida el 4/X/1.951, adaptada a la Ley de Sociedades el 19/V/1.992 y modificada a su actual nombre en escritura formalizada ante el Notario D. Carlos de Prada Guaita el 28/X/98 número 4.939 de protocolo inscrita en el Registro Mercantil al Tomo 5.051, libro 0, folio 17, Sección 8ª, Hoja nº M-82.859, con C.I.F.: A/ 2.805.326. Actúa como apoderado de la misma.

Y los segundos en nombre y representación del Ayuntamiento de Arroyomolinos.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

Ambas partes, según ~~intervienen,~~ se reconocen plena capacidad a los efectos del presente documento obligacional, y a tal efecto,

MANIFIESTAN

I.Que la Sociedad F.R. PROMOCIONES SUROESTE S.A. es propietaria en pleno dominio de la siguiente finca en el término municipal de Arroyomolinos (Madrid): Finca rústica llamada Valdefuentes, situada en dos términos municipales de Arroyomolinos y Móstoles, que constituye un polígono irregular, con una superficie aproximada de varias segregaciones de 798 hectáreas y fracciones de los cuales, 400.266 m² son del término de Móstoles y el resto de Arroyomolinos según consta en los datos registrales correspondientes. Sus linderos resultantes se describen de la siguiente forma: al Norte y de izquierda a derecha, carretera de Extremadura, tierras de Félix González Hernández, -Salustiano González Torrejón, herederos de Cristina Torrejón López, Ricardo Medem González, Emiliana Vargas Lorenzo, Celia Rodríguez Hernández, Isidro Fernández Frutos, Francisco Olías Rodríguez, Natividad Olías López, Mariano Fernández Ruiz, Caferino Manzano González, Práxedes Godino Adrada, Francisco Orfila Escobar, Julio Fernández Escobar Constantino Luch Tomás, María Paz Manrique Godino, Nieves Pérez Herrero; al Este o saliente: de derecha a izquierda, Ricardo Medem González, Angel Lorenzo Fernández Vega, Alicia González Rodriguez, Juan Fernández Ruiz, Gregorio Rodríguez Retana, Dolores Gómez Olarte, Anastasio Constantino Luch Tomás, Leandro Arribas Rodríguez, Fermín Sánchez Godino, Felipe Rodríguez Retana, herederos de Cándido Dompa Sánchez, Joaquín Martín Godino, Saturnino Sánchez Alealá, Primitiva González, Casildo Rincón Quintana, Alejandro Godino Paz, Angel Fernández Godino, Felipe Rodríguez Retana, Mariano Godino Rodríguez, Angel Hernández Martín, Isabel Zazo Fernández y Mariano Alvarez; al Sur o Mediodía: de derecha a izquierda, zona concentrada, Blas Márquez Alvarez, Ayuntamiento de Arroyomolinos, y Parcela deportivo "La Dehesa de

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

Arroyomolinos", Florencia González Fernández, Carretera a Móstoles de Enmedio y finca"Las Castañeras", y al Oeste o Poniente, finca "Las Castañeras" propiedad de Dña. Dolores Castillejo y Wal, Duquesa de Almenara Alta, "Parcelatoria Gonzalo Chacán, S.A." y "Urbanización Villamolinos". Queda enclavada dentro de la finca, el polígono industrial SAU-2 de una extensión de 16 Has.

Que dentro de la finca descrita, como enclaves, se encuentran las siguientes parcelas:

A) Parcela de terreno en término municipal de Arroyomolinos, al sitio denominado "Valdefuentes 1", situado al Norte del núcleo del Municipio, con una superficie de 3 Has.

B) Parcela de terreno en término municipal de Arroyomolinos, al sitio denominado "Valdefuentes II", situado al Norte del núcleo del Municipio, con una superficie de 118 Has.

En esta superficie se incluye una zona de 3 Has. Ubicada al Sur de Polígono Industrial " Valdefuentes I", donde se ubicarán las instalaciones recogidas en Convenio del Ayuntamiento y Urbacisa.

C) Parcela de terreno en término municipal de Arroyomolinos, al sitio denominado "Zarzalejo ", situado al Este del núcleo del Municipio, con una superficie de 97,50 Has.

D) Parcela de terreno en término municipal de Arroyomolinos, al sitio denominado "Valdecastellanos", situado al Este del Núcleo del Municipio, con una superficie de 118 Has.

La superficie de las cuatro parcelas descritas se corresponde y se identifica con la trama reflejada en el plano unido por duplicado como anexo a este Convenio, estando pendiente de otorgarse los instrumentos públicos necesarios para segregar de la finca matriz las resultantes antes descritas, por lo que no existen inscripciones registrales sobre ellas.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

II. Que en la actualidad, el Ayuntamiento de Arroyomolinos considera necesario la ordenación de los recursos urbanísticos de su municipio mediante la modificación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento y proceder a la urbanización de determinadas zonas dentro de su ámbito de actuación mediante la creación de una Unidad de Desarrollo Equilibrado, y ello conforme a las directrices del Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.

III.. Que a tal efecto y con fecha 15 de Enero de 1.998, el Ayuntamiento de Arroyomolinos y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, suscribieron un Protocolo de carácter urbanístico-administrativo al amparo del apartado "c" del artículo 15 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, para el establecimiento de las directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales con incidencia territorial y Adenda de fecha 10/3/1.998.

IV. El Ayuntamiento de Arroyomolinos, en aras a todo lo anterior, ha formalizado con Dña. Angela Martorel Castillejo; MADRID SANADO 2.000, S.L.; ARPEGIO, Promoción Empresarial S.A. y la Sociedad URBACISA a fin de desarrollar determinadas Actuaciones Urbanísticas "Ampliación de Las Castañeras", "Nuevo Sector S.A.U. nº 6, "Nuevo Sector S.A.U. nº 5", "El Rellano", "Los Mosquitos", etc. en tramitación individualizada previa a la revisión del planeamiento municipal, como modificación puntual de las Normas Subsidiarias vigentes.

V. Que para el normal desarrollo de los Sectores o Ambitos Urbanísticos referidos, es necesario el cambio de los tendidos eléctricos que atraviesan actualmente los terrenos donde se va a actuar urbanísticamente y la alteración del trazado del cordel, así como el paso de las redes de agua, luz, gas y teléfono. Al igual que la red de Ferrocarril,
extremos que de llevarse a efecto ha de realizarse en la finca "Valdefuentes" descrita en el manifiesto I anterior.

VI. Dado el interés de plasmar formalmente todo lo anterior los ahora comparecientes, según intervienen acuerdan suscribir el presente CONVENIO, con sujeción a las siguientes

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Sociedad "F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A.", propietaria de la finca "Valdefuentes" descrita en la exposición, en el término municipal de Arroyomolinos (Madrid), permitirá el paso de los tendidos eléctricos por dicha finca en una franja de 145 m. (incluidas distancias entre ambos tendidos y franjas o zonas de influencia a ambos lados). Se une plano por donde se estima irá el trazado.

Asimismo permitirá el cambio del Cordel en una anchura de 34,00 m. aproximadamente y el tendido de la red de ferrocarril en una anchura de 45 m. aproximadamente, que quedan reflejados en el plano unido como anexo a este documento.

Las redes de agua - Canal de Isabel II -, luz, - Iberdrola -, gas y teléfono necesarias para todo el desarrollo de las Modificaciones Puntuales y Revisión de las Normas Subsidiarias o P.G.O.U. del Municipio se desarrollarán por las zonas del Cordel/ Cañada y Bulevar. No obstante, si fuere preciso realizar algún entronque o enganche que necesite pasar por la finca descrita en el expositivo I, la propiedad autorizará su paso.

SEGUNDA.- La Sociedad "F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A." y el Ayuntamiento de Arroyomolinos convienen y acuerdan en que las partes de finca descritas en el exponendo primero precedente, denominadas "Valdefuentes I", "Valdefuentes II" y "Zarzalejo" con unas superficies respectivas de 3 has., 118 has. y 97,50 has., según se reflejan en el plano unido, sean objeto de incorporación a la Revisión de las Normas Subsidiadas/P.G.O.U. del Municipio para su incorporación al suelo urbanizable, de uso industrial y residencial respectivamente, con los parámetros que se reflejan en las fichas unidas a este documento.

La zona denominada "Zarzalejo" tendrá una supefficie de 127 Has. Incluyendo en su trama la supefficie de 30 Has. propiedad de terceras personas. Además se incluirá la parte proporcional del Sistema General adscrito "La Rinconada".

Consecuente con ello, el Ayuntamiento se obliga a incluir en la próxima Revisión de NN.SS./P.G.O.U., las tres parcelas descritas como suelo urbanizable de uso industrial y residencial.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

El presente ... bado por ... Inicialmente ... 27/10/00
Provisionalmente ... 04/04/01
Definitivamente ... 02/02/01
Arroyomolinos, a ... Cargo GOB. CAM
CERTIFICO: EL SECRETARIO

La zona denominada "Valdecastellanos", de 118 Has. descrita en la exposición, se incorpora al planeamiento como Suelo no urbanizable común. El Ayuntamiento se obliga formalmente frente a la propiedad del suelo expresado a incluirlo como suelo urbanizaba, con similares parámetros urbanísticos de los de la actual revisión, en la siguiente revisión del P.G.0.U. del Municipio.

TERCERA.- La ocupación de los suelos donde se ubicarán los tendidos eléctricos, relacionados en la estipulación primera anterior, se producirá a la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias/P.G.O.U., y aprobación definitiva de los Planes Parciales que desarrollen los ámbitos de actuación expresados en la estipulación anterior.

La zona del cordel se cede en este acto gratuitamente al Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente para su finalidad, quién desde este momento toma legítima posesión, obligándose F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A. a formalizar la oportuna Escritura pública de cesión. La modificación de la cañada se ajustará a la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la C.A.M. La zona de red de ferrocarril será cedida e al Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente para tal finalidad.

La zona de los tendidos permanecerá de titularidad dominical de F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE S.A., salvo en la zona incluida en el futuro Sector denominado "Zarzalejo ".

CUARTA.- El sistema de actuación sobre las fincas descritas en los apartados a), b) y c) del exponendo primero, (el tercero con un ámbito de 30 Has. más) a incluir dentro del ámbito clasificado como suelo urbanizable, en la Revisión de las Normas Subsidiarias/P.G.O.U. será el de Compensación con las condiciones de contenido, documentación y garantías que se establecen tanto en el Reglamento de Planeamiento como en la Ley Autonómica de Medidas de Disciplina Urbanística o Legislación aplicable en cada momento y con las determinaciones y aprovechamiento, que se establezcan en la citada Revisión.

El sistema de actuación antes referido, será ejecutado por la propiedad del suelo de forma independiente a cualquier otra unidad de ejecución dentro del término municipal de Arroyomolinos.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

QUINTA.- La propiedad del suelo, se obliga a redactar a su costa y presentar ante el Ayuntamiento, para su tramitación, los documentos de planeamiento necesarios para el desarrollo de los Sectores en los plazos máximos siguientes:

Plan Parcial dentro de los tres meses de la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias/P.G.O.U.

El Sector "Valdefuentes II " se desarrollará en dos etapas al 50 % cada una.

Proyectos Compensación dentro de los tres meses siguientes del cierre de información pública del Plan Parcial.

Proyecto de Urbanización dentro de los tres meses siguientes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Los parámetros urbanísticos de los Sectores expresados quedan reflejados en las fichas que se acompañan como anexos a este convenio.

SEXTA.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos, vía los instrumentos urbanísticos, asignará a la propiedad del suelo un aprovechamiento lucrativo privatizaba del 90 % del total de la Unidad de Ejecución, del Sector " Zarzalejo ", y del 90 % de los Sectores "Valdefuentes I y II ", quedando el 10 % de aprovechamiento lucrativo restante a favor del Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 20/97 de 15 de Julio de la Comunidad de Madrid.

La totalidad de los terrenos correspondientes al porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento deberán cederse totalmente urbanizados.

SÉPTIMA.- F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A., se obliga y compromete a desembolsar, en los plazaos que seguidamente se indican, una cantidad equivalente al total de gastos que le corresponda de los Grandes Sistemas y Sistemas Generales, conforme a su número de viviendas sobre las 10.200 viviendas propuestas.

a) El 10 % en el plazo de 30 días después de su aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias/P.G.O.U.
b) El 90 % en doce plazos trimestrales e iguales después de la citada aprobación definitiva.

Las Obras correspondientes a los Grandes Sistemas y Sistemas Generales, serán las que establezca el Ayuntamiento de Arroyomolinos en la Revisión de las Normas

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

Subsidiarias o P.G.O.U., por ser precisas para el modelo urbano final que se propone y que permitirá la funcionalidad adecuada del mismo y que serán sancionadas por la Comunidad de Madrid en el momento de su aprobación definitiva (revisión de las NNSS o P.G.O.U.).

OCTAVA.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos gestionará dichos fondos constituyéndose a tal efecto una Comisión Técnica de seguimiento que será elegida conjuntamente con la Comunidad de Madrid y en la que esté un representante técnico de los distintos sectores.

Dicha comisión será presidida por el Ayuntamiento y será la responsable de fijar el calendario de los pagos a efectuar.

NOVENA.- La propiedad del suelo se compromete a la ejecución de las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución referidas en un plazo no superior a 3 años a contar desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización por el Ayuntamiento.

DÉCIMA.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos con el fin de acortar los plazos de tramitación de los distintos documentos a instancia de la propiedad del suelo podrá iniciar la tramitación de los documentos de planeamiento, gestión y ejecución condicionados a la aprobación definitiva del documento precedente que desarrollan.

UNDÉCIMA.- La enajenación o transmisión de la totalidad o parte de las fincas objeto del presente convenio, no modificará en modo alguno los derechos y obligaciones contraidos por la propiedad a resultas del mismo, por lo que el adquirente quedará subrogado a todos los efectos en la posición del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación o transmisión los compromisos ahora asumidos.

Asimismo deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Arroyomolinos el hecho de la enajenación o transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular de la propiedad por medio de la presentación ante el mismo, de una copia simple de la escritura pública otorgada al particular.

DUODÉCIMA.- Los gastos que se originen o devenguen como consecuencia del presente Convenio, notariales, registrales, impuestos, tasas, etc, incluso la protocolización en Escritura Pública se abonarán según Ley.

DECIMOTERCERA.- El presente Convenio podrá ser resuelto por las partes en caso de que se produjera la alteración del Planeamiento Urbanístico del municipio de

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

Arroyomolinos en un sentido que impida llevar a cabo cualquiera de los acuerdos contenidos en este documento, salvo que no sea por causas imputables al Ayuntamiento.

En el supuesto de que aconteciese las causas antes descritas, las partes podrán solicitar la resolución del Convenio con retroacción de las cesiones que hubiese efectuado la propiedad.

DECIMOCUARTA.- El presente Convenio, para su validez, deberá ser ratificado por el Pleno municipal y tramitarse reglamentariamente.

Las partes con renuncia expresa a fuero que les pudiera corresponder para la aplicación e interpretación del presente documento, se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio Urbanístico, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.

Por La Propiedad

F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE,S.A.
D. Pablo Antón Utrilla

Por el AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

D. Juan Velarde Blanco
Alcalde-Presidente

D. F. Javier Fernández Hoyos
Concejal de Urbanismo

Dña. Inmaculada Azorín Juan
Secretaria Municipal

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

Aprobado inicialmente el día 27/09/05
Provisionalmente el día 04/04/01
Definitivamente el día 02/08/01
Arroyomolinos, a
CERTIFICO: EL SECRETARIO

A) SUELO APTO PARA URBANIZAR " VALDEFUENTES I"

Localización: Lindando con Polígono Industrial SAU-4.

Aprovechamiento Global:

Edificabilidad Bruta: **0,40** m²/m².
Superficie: 3 Has.

Aprovechamiento lucrativo: 64% suelo.

Cesiones de suelo: 36% (distribuido en zona verde, equipamientos y viario), 10 % aprovechamiento lucrativo.

Aprovechamiento patrimonializable **privado:** 90 % del área de reparto.

Usos:

Industrial y terciario.

Gestión de suelo:

Sistema de actuación: Compensación .
Iniciativa planeamiento: Privada.

Programación:

**** Actos de Desarrollo***

- Plan Parcial: 6 meses aprobación definitiva Revisión NNSS/PGOU.
Proyecto de Compensación: 3 meses cierre información pública Plan Parcial..
Proyecto de Urbanización: 3 meses aprobación definitiva Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

B) SUELO APTO PARA URBANIZAR " VALDEFUENTES II"

Localización: Lindando con Polígono Industrial SAU-4-

Aprovechamiento Global:

Edificabilidad Bruta: **0,40** m²/m².
Superficie: 118 Has. Se incluyen las 3 Has. "Valdefuentes I"

Aprovechamiento lucrativo: 64% suelo.

Cesiones de suelo: 36% (distribuido en zona verde, equipamientos y viario), 10 % aprovechamiento lucrativo.

Aprovechamiento patrimonializable privado: 90 % del área de reparto

Usos:
Industrial y terciario.

Gestión del suelo:

Sistema de actuación: Compensación.
Iniciativa planeamiento: Privada.

Programación :
2 etapas al 50 %:

**** Actos de Desarrollo***

- Plan Parcial: 6 meses aprobación definitiva Revisión NNSS/PGOU.
- Proyecto de Compensación: 3 meses cierre información pública Plan Parcial..
- Proyecto de Urbanización: 3 meses aprobación definitiva Plan Parcial.

Ejecución:
Se podrá anticipar la ejecución de la 2ª etapa en el momento que esté urbanizado el suelo con esta calificación en un 60 % la 1ª etapa.

Cargas: 200.000.000.- Ptas., para Sistemas Generales y Grandes Sistemas.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

27/10/00
04/04/01
02/02/01
Concepto 908.CAm

C) SUELO APTO PARA URBANIZAR " ZARZALEJO "

Localización: Lindando con el Sector U.E.-3. "La Dehesa".

Aprovechamiento Global:

Edificabilidad Bruta: 0'33 m²/m².
Superficie: 127 Has., más parte proporcional Sistema General adscrito "La Rinconada".

Densidad: 20 viv./Ha. del Ámbito total incluido S.G. adcrito.

Uso/Tipología edificatoria: Residencial, unifamiliar y plurifamiliar.

Cesiones de suelo: Legales distribuidos en zona verde, equipamientos y viario.
10% aprovechamiento lucrativo.

Aprovechamiento patrimonializable: 90 % del área de reparto.

Gestión de suelo:
Sistema de actuación: Compensación.
Iniciativa planeamiento: Privada.

Programación:

Actos de Desarrollo
- Plan Parcial: 3 meses de la aprobación definitiva de la revisión de NNSS/PGOU.
- Proyecto Compensación: dentro de los 3 meses siguientes a la información pública del Plan Parcial.
- Proyecto Urbanización: dentro de los 3 meses siguientes de la aprobación definitiva.

Cargas: 24,90 % de Sistemas Generales y Grandes Sistemas.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

(5)

Inicialmente el día 27/10/00
Provisionalmente el día 04/04/01
Definitivamente el día 02/08/01
Arroyomolinos, a Consejo Gob. CAM
CERTIFICO:

En Arroyomolinos, a 26 de Julio de 2.000

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Jesús Fuentes Onrubia, mayor de edad, vecino de Madrid, C/ Secundino nº 13, con D.N.I. nº 70.402.075-H.

D. Juan de Rivera Ballesteros, mayor de edad, casado y vecino de Madrid, cl Vitruvio nº 30, con D.N.I. nº 117.082-N.

D. Miguel Herrero Rodríguez de Miñón, mayor de edad, casado y vecino de Madrid, cl Mayor nº 70, con D.N.I. nº 1.602.084-L.

D. Gabriel Camuñas Solís, mayor de edad, casado y vecino de Madrid, cl Pinar nº 14, con D.N.I. nº 50.273.872-N.

Y DE OTRA PARTE: D. Juan Velarde Blanco, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos, asistido por D. Francisco Javier Fernández Hoyos y Dª Inmaculada Azorín Juan, Concejal de Urbanismo y Secretaria de la Citada Corporación Municipal, respectivamente, cuyas circunstancias personales no se reseñan por comparecer en razón de sus cargos.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

INTERVIENEN

D. Jesús Fuentes Onrubia, en ~~nombre~~ y representación de la Entidad Mercantil denominada PAHONES 97, S.L., domiciliada en Madrid, c/ Mesón de Paredes, 85, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Joaquín M. Rovira Perea, el 29 de Septiembre de 1.997, nº 46 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 12.424, folio 146, sección 8ª, hoja nº M-199835, inscripción 1ª y con C.1.F. nº B-81846297. Está legitimado por su calidad de Administrador Unico de la Sociedad, con cargo vigente e inscrito, formalizado el 6 de abril de 1999, en escritura nº 767 del Notario D. Joaquín M. Rovira Perea.

Y los Sres. Rivera Ballesteros, Herrero Rodríguez de Miñón y Camuñas Solís en su propio nombre y derecho.

Y los segundos en nombre y representación del Ayuntamiento de Arroyomolinos.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen plena capacidad a los efectos del presente documento obligacional, y a tal efecto,

MANIFIESTAN

Que la Sociedad PAHONES 97, S.L. , D. Juan Rivera Ballesteros, D. Miguel Herrero Rodríguez de Miñón y D. Gabriel Camuñas Solís son dueños de la siguiente finca:

" Tierra al sitio "Paraje de Zarzalejo" de 30 has., que se corresponde con la finca registral número 2859 al Tomo 1302, libro 62 del Registro de la Propiedad de Navalcarnero. "

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

TITULO: Compra a la Sociedad " Valdefuentes, S.A. "

INSCRIPCIÓN: La indicada.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

ARRENDAMIENTOS: Libre de arrendatarios y ocupantes.

Se corresponde y se identifica con la trama reflejada en el plano unido por duplicado como anexo a este Convenio.

II. Que en la actualidad, el Ayuntamiento de Arroyomolinos considera necesario la ordenación de los recursos urbanísticos de su municipio mediante la modificación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento y proceder a la urbanización de determinadas zonas dentro de su ámbito de actuación mediante la creación de una Unidad de Desarrollo Equilibrado, y ello conforme a las directrices del Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.

III. Que a tal efecto y con fecha 15 de Enero de 1.998, el Ayuntamiento de Arroyomolinos y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, suscribieron un Protocolo de carácter urbanístico-administrativo al amparo del apartado "c" del articulo 15 de la Ley 9195 de la Comunidad de Madrid, para el establecimiento de las directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales con incidencia territorial y Adenda de fecha 10/3/98.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

IV. El Ayuntamiento de Arroyomolinos, en aras a todo lo anterior, ha formalizado convenios con Dña. Angela Martorel Castillejo; MADRID SANADU 2.000, S.L., ARPEGIO, Areas de Promoción Empresarial S.A. y la Sociedad URBACISA a fin de desarrollar determinadas Actuaciones Urbanísticas "Ampliación de Las Castañeras", "Nuevo Sector S.A.U. n" 6", "Nuevo Sector S.A.U. n" 5", "El Rellano", "Los Mosquitos", ete. en tramitación individualizada previa a la revisión de¡ planeamiento municipal, como modificación puntual de las Normas Subsidiarias vigentes.

V. Que para el normal desarrollo de los Sectores o Ambitos Urbanísticos referidos, es necesario el cambio de los tendidos eléctricos que atraviesan actualmente los terrenos donde se va a actuar urbanísticamente y la alteración de¡ trazado de¡ cordel, así como el paso de las redes de agua, luz, gas y teléfono. Al igual que la red de Ferrocarril, extremos que de llevarse a efecto ha de realizarse en la finca 'Valdefuentes", propiedad de la Sociedad F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.L., con quién se tiene formalizado el correspondiente convenio urbanístico.

VI. Que siendo de interés para las partes plasmar formalmente el desarrollo urbanístico de la finca descrita en el expositivo 1, así como las obligaciones que asume la propiedad, es por lo que los comparecientes, según intervienen, acuerdan suscribir el presente Convenio con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- PAHONES 97, S.L., D. Juan Rivera Ballesteros, D. Miguel Herrero Rodríguez de Miñón, D. Gabriel Camuñas Solís y el Ayuntamiento de Arroyomolinos convienen y acuerdan en que la finca descrita en el expositivo I precedente, con una superficie de 30 Has. sea objeto de incorporación a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio como suelo urbanizaba, dentro del Sector "Zarzalejo", de una superficie total de 127 Has. más la parte proporcional del Sistema General adscrito " La Rinconada", con los parámetros que se reflejan en la ficha unida a este documento.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

SEGUNDA.- El sistema de actuación sobre la finca descrita en la exposición - y las restantes fincas del Sector "Zarzalejo" a incluir dentro del ámbito clasificado como suelo urbanizaba, en la revisión de las Normas Subsidiarias o del P.G.O.U., será el de Compensación con las condiciones de contenido, documentación y garantías que se establecen tanto en el Reglamento de Planeamiento como en la Ley Autonómica de Medidas de Disciplina Urbanística y con las determinaciones y aprovechamiento, que se establezcan en la Revisión de las NNSS o P.G.O.U.

El sistema de actuación antes referido, será ejecutado por la propiedad del suelo de forma independiente a cualquier otra unidad de ejecución dentro del término municipal de Arroyomolinos.

TERCERA.- La propiedad del suelo, se obliga a redactar a su costa y presentar ante el Ayuntamiento para su tramitación los documentos de planeamiento necesarios para el desarrollo del Sector en los plazos máximos siguientes:

- Plan Parcial tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la revisión de las NNSS o P.G.O.U.

- Proyecto de Compensación tres meses siguientes del cierre de información pública del Plan Parcial.

- Proyectos de Urbanización tres meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Los parámetros urbanísticos del Sector expresado queda reflejado en la ficha que se acompaña como anexo a este convenio.

CUARTA.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos otorga a la propiedad del suelo un aprovechamiento lucrativo privatizable del 90 % del total de la Unidad de Ejecución, del Sector " Zarzalejo ", quedando el 10 % de aprovechamiento lucrativo restante a favor del Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 20/97 de 15 de Julio de la Comunidad de Madrid.

La totalidad de los terrenos correspondientes al porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento deberán cederse totalmente urbanizados.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

QUINTA.- PAHONES 97, S.L., D. Juan Rivera Ballesteros, D. Miguel Herrero Rodriguez de Miñón, D. Gabriel Camuñas Solís, se obligan y comprometen a desembolsar, en los plazaos que seguidamente se indican, una cantidad equivalente al total de gastos que le correspondan de los Grandes Sistemas y Sistemas Generales.

a) El 10 % en el plazo de 30 días después de su aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias/P.G.O.U.
b) El 90 % en doce plazos trimestrales e iguales después de la citada aprobación definitiva.

Las Obras correspondientes a los Grandes Sistemas y Sistemas Generales, serán las que establezca el Ayuntamiento de Arroyomolinos en la Revisión de las Normas Subsidiarias o P.G.O.U., por ser precisas para el modelo urbano final que se propone y que permitirá la funcionalidad adecuada del mismo y que serán sancionadas por la Comunidad de Madrid en el momento de su aprobación definitiva (revisión de las NNSS o P.G.O.U.).

SEXTA.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos gestionará dichos fondos constituyendose a tal efecto una Comisión Técnica de seguimiento que será elegida conjuntamente con la Comunidad de Madrid y en la que esté un representante técnico de los distintos sectores.

Dicha comisión será presidida por el Ayuntamiento y será la responsable de fijar el calendario de los pagos a efectuar.

SÉPTIMA.- La propiedad del suelo se compromete a la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución referida en un plazo no superior a 6 meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por el Ayuntamiento.

OCTAVA.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos con el fin de acortar los plazos de tramitación de los distintos documentos a instancia de la propiedad del suelo podrá iniciar la tramitación de los documentos de planeamiento, gestión y ejecución condicionados a la aprobación definitiva del documento precedente que desarrollan.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

NOVENA.- La enajenación o transmisión de la totalidad o parte de la finca objeto del presente Convenio, no modificará en modo alguno los derechos y obligaciones contraídos por la propiedad a resultas del mismo, por lo que el adquirente quedará subrogado a todos los efectos en la posición del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación o transmisión los compromisos ahora asumidos.

Asimismo deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Arroyomolinos el hecho de la enajenación o transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular de la propiedad por medio de la presentación ante el mismo, de una copia simple de la escritura pública otorgada al particular.

DECIMA.- Los gastos que se originen o devenguen como consecuencia del presente Convenio, notariales, registrales, impuestos, tasas, etc., incluso la protocolización en Escritura Pública se abonarán según Ley.

UNDÉCIMA.- El presente Convenio podrá ser resuelto por las partes en caso de que se produjera la alteración del Planeamiento Urbanístico del municipio de Arroyomolinos en un sentido que impida llevar a cabo cualquiera de los acuerdos contenidos en este documento, salvo que no sea por causas imputables al Ayuntamiento.

En el supuesto de que aconteciese las causas antes descritas, las partes podrán solicitar la resolución del Convenio con retroacción de las cesiones que hubiese efectuado la propiedad.

DUODÉCIMA.- El presente Convenio, para su validez, deberá ser ratificado por el Pleno municipal y tramitarse reglamentariamente.

Las partes, con renuncia expresa a fuero que les pudiera corresponder para la aplicación e interpretación del presente documento se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio Urbanístico, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.

Por la Propiedad

PAHONES 97, S.L.
Juan Rivera Ballesteros
Miguel Herrero Rodríguez de Miñón
Gabriel Camuñas Solís

Por el AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

D. Juan Velarde Blanco
Alcalde-Presidente

D. F. Javier Fernández Hoyos
Concejal de Urbanismo

Dña. Inmaculada Azorín Juan
Secretaria Municipal

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

C) SUELO APTO PARA URBANIZAR "ZARZALEJO"

Localización: Lindando con el Sector U.E.-3. "La Dehesa".

Aprovechamiento Global:

Edificabilidad Bruta: 0'33 m²/m².
Superficie: 30 Has., más parte proporcional Sistema General adscrito "La Rinconada".

Densidad: 20 viv./Ha. del Ámbito total incluido S.G. adcrito.

Uso/Tipología edificatoria: Residencial, unifamiliar y plurifamiliar.

Cesiones de suelo: Legales distribuidos en zona verde, equipamientos y viario.
10% aprovechamiento lucrativo.

Aprovechamiento patrimonializable: 90 % del área de reparto.

Gestión de suelo:
Sistema de actuación: Compensación.
Iniciativa planeamiento: Privada.

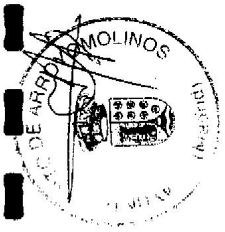
Programación:

Actos de Desarrollo
Plan Parcial: 3 meses de la aprobación definitiva de la revisión de NNSS/PGOU.
Proyecto Compensación: dentro de los 3 meses siguientes a la información pública del Plan Parcial.
- Proyecto Urbanización: dentro de los 3 meses siguientes de la aprobación definitiva.

Cargas: ..... % de Sistemas Generales y Grandes Sistemas.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17



En Arroyomolinos, a dos de octubre del año dos mil.

REUNIDOS

De una parte, Don Juan Velarde Blanco, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos, con D.N.I. número 50.533.964, D. Francisco Javier Fernández Hoyos, Concejal Delegado de las áreas de Urbanismo, Medio Ambiente, Comercio e Industria, con D.N.I. número 51.305.192-N, asistido de la Secretaria en funciones de la Corporación Dª Concepción Fernández Álvarez, con D.N.I. número 8.944.451-G y que da fe del acto; y

De otra, Don Miguel Ángel Taús Rodríguez, mayor de edad, D.N.I. núm. 2.489.113-F, con domicilio en Madrid, Avda. de Brasilia, 35

INTERVIENEN

Don Juan Velarde Blanco en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arroyomolinos, actuando en nombre y representación de dicho Ayuntamiento, y

Don Miguel Ángel Taús Rodríguez en nombre y representación de la entidad mercantil Madrid Xanadú 2000 S.L., sociedad domiciliada en c/ Villanueva, 29 (Madrid), CIF Nº B82128257

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad, legitimación y representación para otorgar el presente documento y

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

EXPONEN

Primero.- La compañía mercantil Madrid Xanadú 2000, S.L. tiene un derecho de opción de compra sobre una finca ubicada en el término municipal de Arroyomolinos cuyos datos son los siguientes:

Finca rústica de 91,71 Ha. Delimitada por el Norte con el Barranco de Aguijón a lo largo de 1.645 m^2, al Noroeste con parcela de Gasolinera, al Este con el término municipal de Móstoles, por el Barranco de Aguijón en línea irregular de 456 metros y después del Barranco con otros 451 metros. Al Sur en línea total de 2.038 metros y al Oeste con la carretera de Arroyomolinos (C-413) desde el enlace de ésta con la carretera N-V a lo largo de 390 metros.

Figura inscrita la finca matriz en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero, con el número 169, folio 165, tomo 332, libro 3 de Arroyomolinos, estando pendiente de inscripción la segregación de la porción descrita anteriormente.

La compañía mercantil expresada ha sido autorizada por la entidad propietaria de la finca para promover su desarrollo urbanístico.

Dicha finca ha sido incluida como suelo apto para ser urbanizado SAU-6, "Monte San Martín" en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos, aprobadas definitivamente por la Comunidad de Madrid en 29 de diciembre de 1999, publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 7 de febrero de 2000.

En ejecución del referido planeamiento general, se ha tramitado el Plan Parcial correspondiente SAU-6, Monte de San Martín, que ha sido aprobado definitivamente por la

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

Comunidad de Madrid en 15 de febrero de 2000, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 5 de abril de 2000.

Segundo.- Conforme resulta de dicho Plan Parcial, se prevé un aprovechamiento lucrativo de 142.500 metros cuadrados edificables que responden, con mínimos ajustes, a una edificabilidad bruta de 0,155 m^2/m^2 sobre la superficie total, cuyos usos son: ocio-recreativo, comercial y hotelero.

Tercero.- Un estudio detenido de las actuaciones que lleva consigo la ejecución del Plan Parcial ha puesto de manifiesto que las infraestructuras a desarrollar tienen un coste superior al normal, debido a la carencia absoluta de infraestructuras en la zona.

Por ello, se considera necesario para la viabilidad del proyecto incrementar la edificabilidad prevista en el Plan Parcial, e introducir alguna modificación en la asignación de los usos. Para alcanzar los objetivos previstos en el Plan Parcial, sería preciso, en efecto, por una parte, fijar la edificabilidad bruta en 0,20 m^2/m^2, lo cuál determinaría un incremento de 41.000 metros cuadrados edificables, hasta un total de 183.500 m^2 edificables; y por otra, ampliar hasta el cincuenta por ciento de la edificabilidad total la superficie edificable destinada a uso comercial.

Tales modificaciones, sin embargo, no pueden introducirse en el Plan Parcial en tanto no se establezcan como determinaciones propias del planeamiento general, cuya revisión constituye un objetivo próximo para la Administración Municipal.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

En razón de lo expuesto, ambas partes formalizan el presente documento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos se obliga a incluir en la aprobación provisional e inicial de Revisión de las Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal o, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbana, las siguientes modificaciones relativas al suelo apto para urbanizar SAU-6, monte de San Martín de 91,7 hectáreas de superficie: 1) Edificabilidad bruta: 0,20 m^2/m^2; 2) Uso comercial: 50 por 100 de la edificabilidad total.

Segundo.- El diez por ciento del incremento de edificabilidad que resulte de la aprobación definitiva del proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (o en su caso del Plan General) es de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Arroyomolinos.

A efectos de establecer su equivalencia económica, se fija en 40.000 pesetas por metro cuadrado edificable, el módulo que se aplicará al diez por ciento de la edificabilidad que se incremente.

El pago de la compensación económica sustitutoria de la cesión al municipio del diez por ciento del incremento del aprovechamiento lucrativo del Sector se realizará con la

aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o de las Actuaciones Jurídicas Complementarias del Proyecto de Compensación.

Dicho pago será verificado íntegramente en un solo acto en el plazo de diez días naturales una vez notificada la aprobación del Proyecto de Compensación.

En ningún caso podrá otorgarse licencia de edificación, de la totalidad o de parte del incremento de volumen, sin haber abonado la totalidad de la compensación económica.

Tercero.- Con objeto de no demorar la realización del proyecto, éste podrá dividirse en fases sucesivas, que se establecerán de común acuerdo, de modo que puedan ejecutarse aquellas fases que no queden afectadas por la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

Cuarto.- El Ayuntamiento de Arroyomolinos mantendrá las actuales determinaciones del Plan Parcial, en el caso de que no llegaran a aprobarse definitivamente por la Comunidad Autónoma las modificaciones a las que se hace referencia en la estipulación primera.

Quinto.- El presente Convenio –que se someterá a la ratificación del Pleno municipal- se suscribe al amparo de lo prevenido en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política territorial, suelo y urbanismo, de la Comunidad de Madrid, y se ajustará a todo lo establecido en dicha Ley, sometiéndose cuantas cuestiones surjan en cuanto a la interposición, cumplimiento o ejecución del mismo al ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

Y en prueba de conformidad, suscriben por duplicado este documento en la fecha y lugar arriba reseñados.

Por MADRID XANADÚ 2000 S.L.

D. Miguel Ángel Taús Rodríguez

Por el AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

D. Juan Velarde Blanco
ALCALDE PRESIDENTE

D. Francisco Javier Fernández Hoyos
CONCEJAL DE URBANISMO

Dña. Concepción Fernández Álvarez
SECRETARIA EN FUNCIONES

(7)

CONVENIO DE
GESTIÓN COMERCIAL DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN
ENTRE
EL AYTO. DE ARROYOMOLINOS Y EL CANAL DE ISABEL II
En Madrid, a 6 de Octubre de 2.000

R E U N I D O S

DE UNA PARTE, D. CARLOS MAYOR OREJA
Y DE OTRA D. JUAN VELARDE BLANCO

I N T E R V I E N E N

El primero de los citados señores en nombre y representación del **CANAL DE ISABEL II** (de ahora en adelante **CANAL**), Empresa Pública dependiente de la Consejería de Justicia, Función Pública y Administración Local de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la misma.

El segundo, en nombre y representación del **ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS** (en adelante **AYUNTAMIENTO**), en su condición de Alcalde-Presidente del mismo.

E X P O N E N

Primero.- Que en el Municipio de ARROYOMOLINOS los servicios del Abastecimiento (Aducción y Distribución) y Saneamiento (Alcantarillado y Depuración), se prestan actualmente en la siguiente forma:

Los servicios de Aducción, Distribución y Alcantarillado: Por el **AYUNTAMIENTO**

Segundo.- Que el **AYUNTAMIENTO** y el **CANAL** convienen que los servicios del Abastecimiento y Saneamiento regulados según la Ley 17/84 y en su posterior Reglamento Económico-Financiero, se prestarán a partir de la entrada en vigor de este Convenio de la siguiente forma:

El servicio de Aducción: Por el **CANAL**
El servicio de Distribución y Alcantarillado: Por el **AYUNTAMIENTO**
El servicio de Depuración: Por el **CANAL**, cuando se inicie.

Tercero.- Que el **AYUNTAMIENTO** por acuerdo del Pleno de fecha 31 de Agosto de 2.000 aprueba la prestación de los servicios del Abastecimiento y Saneamiento de titularidad municipal en la forma que se expresa en el expositivo Segundo delegando la firma del presente Convenio al Alcalde Presidente.

Y, al objeto de regular las condiciones según las cuales el **CANAL**, se hace cargo de dicha Gestión Comercial en el término municipal de **ARROYOMOLINOS**, y las obligaciones que ambas partes han de asumir, se otorga el presente documento, con sujeción a lo dispuesto en el articulado de los siguientes Capítulos

CAPITULO I

TITULARIDAD, REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVA

Artículo I.1.- La titularidad de las diferentes infraestructuras que componen los servicios incluidos en el abastecimiento y saneamiento del municipio es la siguiente:

Aducción: Del **AYUNTAMIENTO** las que suministran al casco urbano y núcleos consolidados en la actualidad. Del **CANAL** el resto de infraestructuras para los nuevos desarrollos.
Distribución y Alcantarillado: Del **AYUNTAMIENTO**
Depuración: Del **CANAL** cuando se inicie

El **AYUNTAMIENTO** mantendrá la titularidad de las redes municipales de distribución y alcantarillado encomendando la Gestión Comercial, en su nombre, al **CANAL** de todos los servicios incluidos en el Abastecimiento y Saneamiento de agua de los usuarios de las redes municipales.

Artículo I.2.- El **CANAL** asume la Gestión Comercial de todos los servicios del Abastecimiento y Saneamiento de titularidad Municipal ajustándose a lo establecido en la Ley 17/84, reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, y en su Reglamento para el Servicio y Distribución de las aguas, aprobado por Decretos 2922/75 y 3068/75 de 31 de Octubre y en las Normas Técnicas del **CANAL** para ejecución de obras de renovación y ampliación de infraestructuras.

Artículo I.3.- Para mejor desarrollo de las actividades previstas en este Convenio, el **AYUNTAMIENTO** adopta el Reglamento para el Servicio de Distribución de las aguas del **CANAL**, así como las demás Normas Técnicas aprobadas, como Reglamento del Servicio de Distribución municipal.

CAPITULO II

EXPLOTACIÓN, RENOVACIÓN Y AMPLIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo II.1.- El **AYUNTAMIENTO** y el **CANAL,** con el fin de garantizar la calidad del servicio realizarán un estudio diagnóstico del estado de las infraestructuras de redes de distribución municipales y acometidas de los abonados, redactando si es preciso un Plan Director de adecuación de dichas instalaciones a las Normas Técnicas del **CANAL.**

Artículo II.2.- Para la ejecución y financiación de las obras que se definan en el Plan Director, se establece lo siguiente:

1º.- Las obras necesarias en el casco urbano consolidado serán ejecutadas por el **AYUNTAMIENTO** supervisadas por el **CANAL.**

2º.- Las obras que sean necesarias, de renovación de la red de distribución actual, se financiarán con cargo al **AYUNTAMIENTO.**

3º.- La adecuación de las acometidas existentes se realizará por el **CANAL** en las mismas fases que la renovación de la red y será financiada con cargo a sus presupuestos.

4º.- El **AYUNTAMIENTO** a partir de la firma del Convenio no recibirá ninguna red de distribución de titularidad privada que no haya sido adecuada a Normas Técnicas del **CANAL.**

Artículo II.3.- El **AYUNTAMIENTO** dará audiencia al **CANAL,** previamente a la aprobación inicial y/o provisional o sobre cualquier revisión o modificación del planeamiento urbanístico que suponga alteración en las demandas de agua o vertidos de aguas residuales, a fin de que el **CANAL** planifique su Abastecimiento y Saneamiento.

Las inversiones necesarias para las obras de infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento, de carácter general, serán con cargo a las nuevas actuaciones Urbanísticas según lo dispuesto en el Capitulo III del Reglamento Urbanístico que se concretan en la Adenda adjunta a este Convenio.

Artículo II.4.- Las redes de distribución y conexiones de aguas residuales de las nuevas actuaciones urbanísticas municipales o privadas serán sometidas a la aprobación técnica del **CANAL.**

Artículo II.5.- El **AYUNTAMIENTO** realizará los trabajos de explotación y mantenimiento de las redes municipales de distribución y la renovación de la misma se realizará según se prevea en el Plan Director que se elabore.

CAPITULO III

GESTIÓN COMERCIAL

Artículo III.1. A partir del momento en que entre en vigor este Convenio, el **AYUNTAMIENTO** encomienda al **CANAL** la responsabilidad de la:

- Contratación de los suministros.
- Facturación por todos los Servicios prestados.
- Recaudación de los importes facturados por todos los servicios.

Por tanto, es el **CANAL** el único que puede realizar los procesos antes mencionados ajustándose a su Reglamento.

Artículo III.2.- El **AYUNTAMIENTO** entregará al **CANAL** su fichero de abonados, detallando nombre de titular, N.I.F., direcciones y datos de las finca suministrada, número y calibre del contador, así como el último índice de lectura válido y fecha de ésta, de cada uno de los mismos. También entregará el listado de dependencias municipales, tomas de riego y cualquier otro punto de suministro enganchado a la red de distribución municipal.

Los que fueran abonados municipales a la entrada en vigor de este Convenio, pasarán automáticamente al fichero de abonados del **CANAL**, sin tener que abonar derechos de contratación, ni anticipo de consumo.

Artículo III.3.- Con objeto de poder realizar la gestión de nuevas contrataciones y acometidas así como el mantenimiento de las mismas, el **AYUNTAMIENTO** entregará los planos de las redes de distribución que disponga, señalando materiales , diámetros, acometidas válvulas y cualquier elemento intercalado en la red.

Artículo III.4.- Las prolongaciones de red necesarias y acometidas que se realicen para atender la demanda de nuevos suministros, incluso las que se ejecuten para nuevas dependencias municipales, redes de riego etc., que se deriven de la red existente, serán ejecutadas en su totalidad, instalación hidráulica y obra civil incluyendo pavimentación, exclusivamente por el **CANAL**, una vez que los peticionarios formalicen los contratos, presenten la correspondiente licencia municipal de cala, permisos establecidos en las ordenanzas municipales y abonen los derechos de contratación.

Artículo III.5.- El **CANAL** emitirá trimestralmente las facturas de todos los servicios incluidos en el Abastecimiento y Saneamiento del agua y se las enviará a los abonados.

Las tarifas a aplicar para los servicios de la Aducción y Depuración cuando se presten serán las vigentes del **CANAL** (Orden 7209/99, de 27 de diciembre) en el momento de la firma de este Convenio y se modificarán cuando lo hagan las tarifas generales.

En el momento de la entrada en vigor del Convenio, el **AYUNTAMIENTO** aportará Certificación acreditativa de haber aprobado por el Pleno de la Corporación la tarifa de distribución municipal, así como la tasa de enganche municipal cuya cuantía deberá ser igual

a la cuota de red del **CANAL**. También aportará, si la tiene implantada, la tarifa de Alcantarillado municipal.

Artículo III.6.- Se facturarán todos los consumos realizados en servicios municipales o de su administración pública de acuerdo con las tarifas establecidas con carácter general.

CAPITULO IV

RELACIONES ECONÓMICAS

Artículo IV.1.- El **CANAL** abonará al **AYUNTAMIENTO**, todos los tributos y precios públicos que le correspondan, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las ordenanzas fiscales municipales.

Queda exento del pago de los mismos cuando la obra sea de reparación de acometidas existentes a la firma del Convenio.

Artículo IV.2.- El **AYUNTAMIENTO** abonará al **CANAL** el agua consumida en los establecimientos, dependencias e instalaciones municipales, riegos y lavado de calles, limpieza de alcantarillas, riegos de parques y jardines, cementerios, fuentes públicas, extinción de incendios y demás servicios públicos municipales, para lo que se procederá a darlas de alta en el fichero de abonados.

Aquellas bocas de riego que no se contraten se procederá a su eliminación.

Asimismo, será a costa del **AYUNTAMIENTO** los derechos de contratación de nuevas acometidas municipales y gastos derivados de las obras que el **CANAL** se vea obligado a realizar por imperativo municipal.

Artículo IV.3.- El **CANAL** remitirá al **AYUNTAMIENTO** trimestralmente:

- Liquidaciones de facturaciones derivadas del consumo de agua de las tomas municipales.
- Liquidación de facturaciones y cantidades recaudadas por la prestación de los servicios de titularidad municipal a todos los abonados municipales.
- Liquidación por facturación correspondiente al concepto de cuota de red incluida en los derechos de contratación devengados por las nuevas acometidas a la red municipal.

Artículo IV.4.- Una vez transcurrido el plazo de comprobación de las liquidaciones trimestrales, que queda fijado en **1 mes** desde su recepción, las mismas se darán por firmes y se cargarán o abonarán en las respectivas cuentas una vez deducido el 2,5% por gastos de gestión y cobro de los conceptos de titularidad municipal a liquidar al **AYUNTAMIENTO**,

Artículo IV.5.- Considerando que el **AYUNTAMIENTO** conserva la titularidad de la red

de distribución, y hasta tanto ésta pase a entregarse al **CANAL**, una vez cumplidas las condiciones fijadas en este Convenio, el **AYUNTAMIENTO** asumirá y se hará cargo de cuantas reclamaciones de responsabilidad civil, por daños a terceros, puedan derivarse de los siniestros causados por roturas en dicha red de distribución.

CAPITULO V

CONDICIONES GENERALES

Artículo V.1.- La gestión Comercial en el casco urbano, que actualmente la realiza el **AYUNTAMIENTO**, será realizada por el CANAL ajustándose a este Convenio, cuando llegue al mismo su aducción.

Artículo V.2.- Finalizada la renovación y adecuación de las redes de distribución contempladas en el Plan Director, el **AYUNTAMIENTO** podrá suscribir un nuevo Convenio de Gestión con mantenimiento de la red.

Artículo V.3.- Se creará una Comisión de seguimiento de lo estipulado en este Convenio formada por dos representantes del **AYUNTAMIENTO** y dos del **CANAL.**

Artículo V.4.- Para la resolución de las diferencias que puedan surgir entre el **AYUNTAMIENTO** y el **CANAL** por la aplicación de este Convenio, ambas partes acuerdan someterse al arbitraje de la Consejería de Justicia, Función Pública y Administración Local de la Comunidad de Madrid.

Artículo V.5.- El presente Convenio una vez aprobado por el Pleno del **AYUNTAMIENTO** y ratificado por el Consejo de Administración del **CANAL** entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

POR EL CANAL DE ISABEL II

(8)

ADENDA AL CONVENIO DE GESTIÓN COMERCIAL ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS Y EL CANAL DE ISABEL II PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Madrid, a 3 de Noviembre de 2000

REUNIDOS

De una parte, D. JUAN VELARDE BLANCO
De otra, D. CARLOS MAYOR OREJA

INTERVIENEN

El primero de los citados, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS** (en adelante **AYUNTAMIENTO**), en su calidad de Alcalde Presidente del mismo.

El segundo, en nombre y representación del **CANAL DE ISABEL II** (en adelante **CANAL**), Empresa Publica dependiente de la Consejería de Justicia, Función Pública y Administración Local de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente de la misma.

EXPONEN

Primero.- Que el AYUNTAMIENTO y el CANAL suscriben, con fecha 6 de Octubre de 2.000 un Convenio de Gestión Comercial por el que dicha Empresa Publica se hace cargo de los servicios de aducción y distribución de agua potable en el ámbito de la red de titularidad municipal, así como de la depuración de las aguas residuales que se conecten a las estaciones depuradoras gestionadas por el CANAL.

Segundo.- Que el AYUNTAMIENTO mantiene la titularidad de la red de distribución, y continua gestionando su conservación, en tanto no se adecue a las Normas Técnica del CANAL.

Tercero.- Que el AYUNTAMIENTO ha aprobado inicialmente la revisión de las NN. SS. de Planeamiento, que establecen los crecimientos máximos siguientes:

(PENDIENTES DE CONFIRMACIÓN)

SUELOS URBANOS O YA URBANIZADOS DE LAS NN.SS. 95

Actuación	Polígonos y usos	Viviendas	Has.	M² edific.
Urbano	Residencial	3.040		
Valdefuentes	Industrial		16,0	66.778
Parque de la Nieve	Terciario-dotacional		95,0	142.500

SUELOS URBANIZABLES PROPUESTOS EN EL NUEVO PLAN GENERAL

Actuación	Polígonos y Usos	Viviendas	Has	M² edificados
APD-1 "Mosquitos"	Residencial	425		
APD-2 "El Rellano"	Residencial	975		
APD-3 "Ciudad Jardín"	Residencial	3.000		
APD-4 "Los Carrizos"	Residencial	1.500		
PP-6 "Zarzalejo"	Residencial	2.540		
PP-7 "Molino Perdido"	Residencial	940		
PP-8 "La Rinconada"	Residencial	810		
PP-9 "Valdearenal"	Industrial		117	409.500

Cuarto.- Que las demandas de abastecimiento y saneamiento estimadas en los crecimientos previstos, con arreglo a las Normas Técnicas del CANAL, pueden resumirse en las siguientes:

a) ABASTECIMIENTO:

Polígonos	Residenc. (viv)	Dotación (m3/v/d)	Industr. (m2 edif)	Dotación (m3/m2/d)	DEMANDA (m3/d)
1er horizonte					
Urbano	3.040	1,6			4.864
Valdefuentes			66.778	8,64E-03	577
Parque de la Nieve			142.500	8,64E-03	1.231
	Total 1er horizonte				**6.672**

Polígonos	Residenc. (viv)	Dotación (m3/v/d)	Industr. (m2 edif)	Dotación (m3/m2/d)	DEMANDA (m3/d)
2º horizonte:					
APD-1 "Mosquitos"	425	1,6			680
APD-2 "El Rellano"	434	1,6			694
	241	1,2			289
APD-3 "Ciudad Jardín"	393	1,6			629
	2.607	1,2			3.128
APD-4 "Los Carrizos"	750	1,6			1.200
	750	1,2			900
Total 2º horizonte					**7.521**

Polígonos	Residenc. (viv)	Dotación (m3/v/d)	Industr. (m2 edif)	Dotación (m3/m2/d)	DEMANDA (m3/d)
3º horizonte:					
PP-6 "Zarzalejo"	1.908	1,6			3.053
	632	1,2			758
PP-7 "Molino Perdido"	658	1,6			1.053
	282	1,2			338
PP-8 "La Rinconada"	810	1,6			1.296
PP-9 "Valdearenal"			409.500	8,64E-03	3.538
Total 3º horizonte					**10.036**

TOTAL DEMANDA DE ABASTECIMIENTO = 24.229

b) SANEAMIENTO :

Polígonos	Residenc. (viv)	Dotación (h.e./viv)	Industr. (m2 edif)	Dotación (h.e./Ha)	DEMANDA (h.e)
1er horizonte					
Urbano	3.040	3,5			10.640
Valdefuentes			66.778	300	2.003
Parque de la Nieve			142.500	300	4.275
Total 1er horizonte					**16.918**

Polígonos	Residenc. (viv)	Dotación (h.e./viv)	Industr. (m2 edif)	Dotación (h.e./Ha)	DEMANDA (h.e)
2º horizonte					
APD-1 "Mosquitos"	425	3,5			1.488
APD-2 "El Rellano"	975	3,5			3.413
APD-3 "Ciudad Jardín"	3.000	3,5			10.500
APD-4 "Los Carrizos"	1.500	3,5			5.250
Total 2º horizonte					**20.650**

Polígonos	Residenc. (viv)	Dotación (h.e./viv)	Industr. (m2 edif)	Dotación (h.e./Ha)	DEMANDA (h.e)
3º horizonte					
PP-6 "Zarzalejo"	2540	3,5			8.890
PP-7 " Monte Perdido"	940	3,5			3.290
PP-8 "La Rinconada"	810	3,5			2.835
PP-9 "Valdearenal"			409.500	300	12.285
Total 3º horizonte					**27.300**

TOTAL DEMANDA DE SANEAMIENTO = 64.868

Quinto.- Que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento necesarias para atender las demandas previstas son las siguientes :

INFRAESTRUCTURAS	**EJECUTADO (Mptas)**	**INVERSIÓN (Mptas)**
a) ABASTECIMIENTO :		
Aducción:		
Aducción Mostoles.-Arroyomolinos : DN 600 mm x 6,5 Km		331,5
Ampliación aducción P. Coimbra : DN 300/500 mm x 2 Km	34,0	
Ramales de interconexión : DN 400 mm x 5,5 Km		187,0
Ramales de interconexión : DN 300 mm x 4 Km		102,0
Regulación:		
Depósito Regulador: 12000 m3	40	200,0
Parcial Abastecimiento	**74**	**820,5**

INFRAESTRUCTURAS	EJECUTADO (Mptas)	INVERSIÓN (Mptas)
b) SANEAMIENTO		
Emisarios :		
Ampliación emisario Moraleja de E.- Arroyomolinos :		
DN 400 a 600 mm x 3 km.		36,0
DN 400 a 1000 mm x 5 km.		120,0
Ramal colector DN 600 mm x 2 km.		72,0
Ampliación bombeo de Parque de Coimbra		42,8
Ampliación bombeo a EDAR de Navalcarnero		72,3
Depuración :		
Ampliación EDAR de Navalcarnero ~~en 64.868 h.e.~~	119,6	594,4
Parcial saneamiento	**119,6**	**937,5**
TOTAL INVERSIONES	**193,6**	**1758,0**

Sexto.- Que la necesidad de nuevas infraestructuras de abastecimiento y saneamiento generadas por los desarrollos urbanísticos, deberán ser ejecutadas o financiadas por los Promotores de los mismos, como costes de urbanización, conforme se establece en el Capitulo III del Reglamento Urbanístico.

Séptimo.- Que las repercusiones unitarias que las inversiones necesarias suponen sobre los crecimientos máximos señalados en el expositivo Tercero, son las siguientes:

Infraestructuras de abastecimiento :	33.864 pts/(m3/d)
Infraestructuras de saneamiento :	14.452 pts/h.e.

Octavo.- Que para la ejecución de las infraestructuras citadas en el expositivo Quinto, en tiempo y forma adecuados al desarrollo urbanístico, asegurando así su viabilidad, resulta necesario suscribir entre el AYUNTAMIENTO y el CANAL una adenda al Convenio, que regule los compromisos de las partes, así como las obligaciones de los Promotores de los desarrollos urbanísticos que las motivan.

En virtud de lo que antecede, los comparecientes se otorgan el presente documento, con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- El AYUNTAMIENTO y el CANAL, en razón de las necesidades de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para el desarrollo de los crecimientos máximos previstos en las NN. SS. en revisión aprobadas inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de octubre de 2000, convienen la ejecución de las obras descritas en el expositivo Quinto, con arreglo a las restantes Clausulas de la presente ADENDA.

SEGUNDA.- El CANAL se compromete a proyectar y ejecutar las infraestructuras indicadas en el expositivo Quinto conforme lo requieran los crecimientos urbanísticos señalados, siempre que se resuelvan favorablemente los tramites necesarios de Declaración de Impacto Ambiental y Plan Especial, financiando a su costa la parte de la inversión que corresponda al suelo urbano consolidado y urbanizado en la fecha del presente Convenio.

TERCERA.- El AYUNTAMIENTO se compromete a proporcionar los terrenos de titularidad municipal que resultaran necesarios para el emplazamiento de las obras a ejecutar, así como a conceder las licencias de obra correspondientes.

CUARTA.- La financiación de las inversiones estimadas en el expositivo Quinto, con arreglo a las repercusiones unitarias señaladas en el expositivo Sexto, correrá a cargo de los Promotores de los desarrollos urbanísticos, con la participación del CANAL conforme al compromiso establecido en la clausula SEGUNDA.

Las cantidades repercutidas que resultan son las siguientes :

POLÍGONOS :	ABASTEC. (Mpts)	SANEAM. (Mpts)	TOTAL (Mpts)	FINANCIA
1er horizonte :				
Urbano	164,7	153,8	**318,5**	CYII
Valdefuentes	19,5	29,0	**48,5**	Promotor
Parque de la Nieve	41,7	61,8	**103,5**	Promotor
2º horizonte :				
APD-1"Mosquitos	23,0	21,5	**44,5**	Promotor
APD-2 "El Rellano"	33,3	49,3	**82,6**	Promotor
APD-3 "Ciudad Jardin"	127,2	151,7	**279,0**	Promotor
APD-4 "Los Carrizos"	71,1	75,9	**147,0**	Promotor

3er horizonte :

PP-6 "Zarzalejo"	129,1	128,5	**257,5**	Promotor
PP-7 "Molino Perdido"	47,1	47,5	**94,7**	Promotor
PP-8 "La Rinconada"	43,9	41,0	**84,9**	Promotor
PP-9 "Valdearenal"	119,8	177,5	**297,4**	Promotor
TOTALES	**820,5**	**937,5**	**1.758,0**	

QUINTA.- El AYUNTAMIENTO se compromete a condicionar la aprobación de los Proyectos de Urbanización de los Sectores al deposito previo de avales bancarios por parte de los Promotores o Comisión Técnica de Seguimiento del AYUNTAMIENTO, ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Publica determine, por importe de las cantidades repercutidas en la clausula CUARTA.

Asimismo, el AYUNTAMIENTO se compromete a condicionar las Licencias de Obra de Urbanización de los Sectores al abono previo de los Promotores o de la Comisión Técnica de Seguimiento al CANAL de las cantidades avaladas. En el caso de urbanización parcial de un Sector, el rescate de avales podrá ser parcial y proporcional a la parte del Sector que se urbaniza.

SEXTA.- Los Promotores de los Sectores Urbanísticos redactaran los proyectos de sus redes de distribución teniendo en cuenta las directrices y Normas Técnica del CANAL, y los remitirán a esta Empresa Publica para su Conformidad Técnica.

El CANAL condicionará en todo caso la Conformidad Técnica de los proyectos de la red de distribución de los Sectores al cumplimiento, por parte de los Promotores o de la Comisión Técnica de Seguimiento, de las obligaciones económicas establecidas en el presente CONVENIO.

Los Promotores quedan obligados a incluir en sus proyectos de urbanización las obras de interconexión de sus redes de abastecimiento y saneamiento con las infraestructuras principales señaladas en el expositivo Quinto.

SEPTIMA.- Los colectores y emisarios de aguas residuales se gestionarán conforme a lo que establece el Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre "gestión de infraestructuras de saneamiento de agua residuales de la Comunidad de Madrid".

Y siendo cuanto antecede fiel reflejo de la voluntad de ambas partes, se firma el presente documento por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

POR EL CANAL DE ISABEL II

CANAL DE ISABEL II EL PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Plaza de España, 1
28939 Arroyomolinos (Madrid)
Tel. 91 609 56 60 - Fax 91 609 53 17

En Arroyomolinos, a 30 de Junio de 2000.

COMPARECEN:

DE UNA PARTE: D. Juan Velarde Blanco, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Arroyomolinos, asistido por D. Francisco Javier Fernández Hoyos y Dª. Inmaculada Azorín Juan, Concejal de Urbanismo y Secretaria/Interventora de la citada corporación municipal respectivamente, cuyas demás circunstancias personales no se reseñan por comparecer en razón de sus cargos.

Y DE OTRA PARTE: D. Pablo Antón Utrilla, mayor de edad, casado, Abogado, vecino de Las Rozas de Madrid, en la Av. De La Coruña, 68, Bajo Izda, con D.N.I. nº 3.048.290P.

INTERVIENEN:

Los primeros en nombre y representación del Ayuntamiento de Arroyomolinos, conforme a lo previsto en la Ley de Bases del Régimen Local, y demás disposiciones Legales en dicha materia.

Y el segundo, en nombre y representación de la Cia. Mercantil "F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A." antes "VALDEFUENTES, S.A.", con domicilio social en Las Rozas de Madrid, Av. La Coruña, 68, bjo izda., constituida el 4/X/1.951, adaptada a la Ley de Sociedades el 19/V/1992 y modificada a su actual nombre en escritura formalizada ante el Notario D. Carlos de Prada Guaita el 28/XII/1.998, número 4.939 de protocolo inscrita en el Registro Mercantil al Tomo

5.051, libro 0, folio 17, Sección 8ª, Hoja nº M-82.859, con C.I.F.: A/2.805.326. Actúa como apoderado de la misma.

Según intervienen, los señores comparecientes se reconocen capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato administrativo, y a tal efecto.

EXPONEN

I. Que la Cía. Mercantil F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A., es titular de la finca sita en el término municipal de Arroyomolinos, al sitio denominado finca Valdefuentes, que se identifica con la parcela nº 10-d del Polígono 4 del Catastro.

Que de dicha parcela se ha incluido en el Proyecto R-5 Autopista de peaje Madrid-Navalcarnero, Tramo M-40-Navalcarnero, clave: T8-M-9003.B., incluido en el Plan General de Carreteras una superficie de 3.826 m², lo que constituye la finca nº 325 del Proyecto de expropiación, expediente iniciado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, Ministerio de Fomento, siendo necesaria la ocupación de dichos terrenos para la ejecución de las obras.

II. Que es interés del Ayuntamiento de Arroyomolinos la obtención de dichos terrenos a fin de acordar con el Ministerio de Fomento y la Empresa beneficiaria ACCESOS DE MADRID, CONCESIONARIA ESPAÑOLA, S.A., el valor de la expropiación bien en metálico u obra.

En base a lo anterior, ambas partes **ACUERDAN:**

PRIMERO: D. Pablo Antón Utrilla, en nombre y representación de F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A., mediante el presente documento, cede al Ayuntamiento de Arroyomolinos la parcela referenciada en el expositivo I anterior y en su virtud, autoriza formal y plenamente al Ayuntamiento de Arroyomolinos para que

ceda al Ministerio de Fomento y/o a la beneficiaria, ACCESO DE MADRID, C.E.S.A., las ocupaciones que fueran necesarias para la ejecución de la R-5 expresada, firmando tanto actas previas a la ocupación, en su caso las actas de ocupación, así como el seguimiento y tramitación de un mutuo acuerdo o de la pieza de determinación del justiprecio de los terrenos, bienes y derechos afectados, recibiendo bien en metálico o en obra dicho justiprecio, con amplias facultades para la tramitación del expediente expropiatorio, su archivo o acuerdo convencional con el Ministerio de Fomento y la Empresa beneficiaria ACCESOS DE MADRID, CONCESIONARIA ESPAÑOLA, S.A.

La propiedad se obliga frente al Ayuntamiento de Arroyomolinos a ratificar públicamente este acuerdo y otorgar, caso de ser preciso, las facultades necesarias.

SEGUNDO: El Ayuntamiento de Arroyomolinos, en contraprestación por la cesión de la parcela referida en el expositivo I anterior, a través de sus representantes, reconoce, desde este momento a F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A. los mismos derechos que corresponderían a las superficies ocupadas para la ejecución de la R-5, propiedad del mismo, en las futuras Revisiones del Planeamiento Urbanístico Municipal, Obligándose a incluir dichas fincas, en las superficies expresadas, objeto de ocupación anticipada, como sistema general adscrito al Sector más próximo de suelo urbanizable, o urbano en su caso, con los mismos derechos urbanísticos que correspondan al ámbito principal, o incluir dichos suelos dentro del Ámbito principal. Consecuentemente el Ayuntamiento de Arroyomolinos incluirá en su Revisión del P.G.O.U. en previsión, en los Sectores previstos los suelos ocupados.

TERCERA: F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A., como consecuencia de la cesión y autorización al Ayuntamiento de Arroyomolinos acordada en el presente documento, renuncia desde este momento a intervenir en el procedimiento de expropiación referente a las obras del Proyecto de Trazado R-5 AUTOPISTA DE PEAJE MADRID-NAVALCARNERO. TRAMO: M-40-NAVALCARNERO, CLAVE: T8-M-9003.B, en el fue lo hará única y exclusivamente, con todas las facultades necesarias, el Ayuntamiento de Arroyomolinos, renunciando igualmente F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE, S.A. a ejercer ningún tipo de acción ni contra el

Ministerio de Fomento, ni contra la beneficiaria ACCESOS DE MADRID, CONCESIONARIA ESPAÑOLA, S.A., por virtud del señalado expediente de expropiación.

CUARTA: El presente documento será sometido con la mayor urgencia a Pleno Corporativo.

Y en prueba de conformidad, firman el presente por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

F.R. PROMOCIONES DEL SUROESTE

Fdo.: D. Pablo Antón Utrilla

EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)

Fdo.: D. Juan Velarde Blanco

EL CONCEJAL DE URBANISMO

Fdo. D. Fco. Javier Fernández Hoyos

LA SECRETARIA

Fdo.: Dña. Inmaculada Azorín Juan

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (Madrid)